

GE_GERICHTE ATA/98/2012 vom 21. Februar 2012

GE Cour de justice, 2012-02-21, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_98_2012

FR: GE_GERICHTE ATA/98/2012 du 21 février 2012

IT: GE_GERICHTE ATA/98/2012 del 21 febbraio 2012

Regeste

Résumé: L'indice d'utilisation du sol d'un projet consistant dans la construction de 16 villas contiguës avec garages couverts et piscines peut être calculé sur la base de la surface totale des parcelles concernées. Lorsque cet indice se situe entre 20% et 25%, une dérogation au rapport de surfaces de la zone villa peut être octroyée aux conditions prévues par la loi. En l'espèce, l'autorisation de construire délivrée doit être annulée, la réalisation des voies d'accès aux différentes parcelles n'étant pas juridiquement garanties.

Erwägungen

E. 1

Depuis le 1er janvier 2011, suite à l'entrée en vigueur de la nouvelle loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 (LOJ - E 2 05), l'ensemble des compétences jusqu'alors dévolues au Tribunal administratif a échu à la chambre administrative, qui devient autorité supérieure ordinaire de recours en matière administrative (art. 132 LOJ).

Les procédures pendantes devant le Tribunal administratif au 1er janvier 2011 sont reprises par la chambre administrative (art. 143 al. 5 LOJ). Cette dernière est ainsi compétente pour statuer.

E. 2

Interjeté en temps utile devant la juridiction alors compétente, le recours est recevable de ce point de vue (art. 56A de la loi sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941 - aLOJ ; 63 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10, dans sa teneur au 31 décembre 2010).

- 22/34 - A/4557/2008

E. 3

A teneur de l'art. 60 let. a et b LPA, les parties à la procédure qui a abouti à la décision attaquée et toute personne qui est touchée directement par une décision et a un intérêt personnel digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée, sont titulaires de la qualité pour recourir (ATA/77/2009 du 17 février 2009, et les références citées). La chambre administrative a déjà jugé que les let. a et b de la disposition précitée doivent se lire en parallèle : ainsi, le particulier qui ne peut faire valoir un intérêt digne de protection ne saurait être admis comme partie recourante, même s'il était partie à la procédure de première instance (ATA/5/2009 du 13 janvier 2009, et les références citées).

Il résulte de la jurisprudence que seuls les voisins dont les intérêts sont lésés de façon directe et spéciale ont l'intérêt particulier requis par la loi (ATF 133 II 249 consid. 1.3.1 p. 252 ; 133 II 409 consid. 1 p. 411; Arrêt du Tribunal fédéral 1C_158/2008 du 30 juin 2008 consid. 2). Le recourant doit ainsi se trouver dans une relation spéciale, étroite et digne

d'être prise en considération avec l'objet de la contestation. La qualité pour recourir est en principe donnée lorsque le recours émane du propriétaire ou du locataire d'un terrain directement voisin de la construction ou de l'installation litigieuse (ATF 121 II 171 consid. 2b p. 174 ; Arrêts du Tribunal fédéral 1C_7/2009 du 20 août 2009 consid. 1 ; 1C_125/2009 du 24 juillet 2009 consid. 1 ; 1A.222/2006 et 1P.774/2006 du 8 mai 2007, consid. 5 ; ATA/321/2009 du 30 juin 2009 consid. 2 ; ATA/331/2007 du 26 juin 2007 consid. 3d ; sur le cas d'une personne qui va devenir voisine de la construction litigieuse : ATA/450/2008 du 2 septembre 2008 consid. 3). La qualité pour recourir peut être donnée en l'absence de voisinage direct, quand une distance relativement faible sépare l'immeuble des recourants de l'installation litigieuse (ATF 121 II 171 consid. 2b p. 174 ; ATA/331/2007 précité, et la jurisprudence citée). La proximité avec l'objet du litige ne suffit cependant pas à elle seule à conférer au voisin la qualité pour recourir contre la délivrance d'une autorisation de construire. Celui-ci doit en outre retirer un avantage pratique de l'annulation ou de la modification de l'arrêt contesté qui permette d'admettre qu'il est touché dans un intérêt personnel se distinguant nettement de l'intérêt général des autres habitants de la commune (ATF 133 II 249 consid. 1.3.1 p. 252 ; 133 II 181 consid. 3.2.3 ; Arrêts du Tribunal fédéral 1C_503/2008 du 10 février 2009 et 1C_158/2008 du 30 juin 2008 consid. 2).

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, un intérêt digne de protection suppose un intérêt actuel à obtenir l'annulation de la décision attaquée (ATF 135 I 79 consid. 1 p. 82 ; 131 II 361 consid. 1.2 p. 365 ; 128 II 34 consid. 1b p. 36 ; Arrêts du Tribunal fédéral 1C_33/2009 du 4 juin 2009 consid. 3 ; 1C_76/2009 du 30 avril 2009 consid. 2 ; 6B_34/2009 du 20 avril 2009 consid. 1.3 ; H. SEILER, Handkommentar zum Bundesgerichtsgesetz [BGG], Berne 2007, n. 33 ad art. 89 LTF p. 365 ; K. SPUHLER / A. DOLGE / D. VOCK, Kurzkomentar zum Bundesgerichtsgesetz [BGG], Zurich/St-Gall 2006, n. 5 ad art. 89 LTF p. 167).

L'existence d'un intérêt actuel s'apprécie non seulement au moment du dépôt du

- 23/34 - A/4557/2008 recours, mais aussi lors du prononcé de la décision sur recours ; s'il s'éteint pendant la procédure, le recours, devenu sans objet, doit être simplement radié du rôle (ATF 125 V 373 consid. 1 p. 374 ; 118 Ib 1 consid. 2 p. 7 ; Arrêt du Tribunal fédéral 1C_76/2009 du 30 avril 2009 consid. 2 ; ATA/195/2007 du 24 avril 2007 consid. 3 et 4 ; ATA/175/2007 du 17 avril 2007 consid. 2a ; ATA/915/2004 du 23 novembre 2004 consid. 2b) ou déclaré irrecevable (ATF 123 II 285 consid. 4 p. 286 et ss. ; 118 Ia 46 consid. 3c p. 53 ; Arrêt du Tribunal fédéral 1C.69/2007 du 11 juin 2007 consid. 2.3 ; ATA/192/2009 du 21 avril 2009 ; ATA/195/2007 du 24 avril 2007 ; ATA/640/2005 du 27 septembre 2005).

E. 4

En l'espèce, M. Eliette dit Hermann a vendu sa parcelle n° 4685 en cours de procédure, sans en informer la chambre administrative (ATA/289/1999 du 11 mai 1999). Il n'a donc plus d'intérêt actuel à l'admission de son recours, lequel sera déclaré irrecevable.

S'agissant des autres recourants, ils ont incontestablement tous la qualité pour recourir au sens de l'art. 60 let. b LPA, dans la mesure où ils sont propriétaires de biens-fonds soit directement voisins des parcelles concernées par le projet de construction litigieux, soit situés à faible de distance de celui-ci, de part et d'autre du seul chemin permettant d'y accéder.

La qualité pour recourir des époux Murray doit également être admise, bien que la commission ait rayé leur cause du rôle en cours de procédure de première instance. La chronologie des pièces au dossier montre en effet que si ces personnes ont, dans un premier

temps, annoncé au département qu'elles ne s'opposeraient pas au projet de construction litigieux, elles ont, dans un second temps, bel et bien recouru contre l'autorisation de construire DD 101'477-2, par l'intermédiaire d'un avocat qu'elles avaient dûment mandaté à cet effet et qui a agi en temps utile. N'ayant pas retiré leur recours par la suite, les époux Murray ne pouvaient ainsi pas se voir dénier la qualité de partie à la procédure de première instance.

E. 5

Les recourants soutiennent que les promoteurs auraient, en cours de procédure, acquiescé à leurs conclusions de sorte qu'il reviendrait à la chambre administrative d'annuler sans autre analyse la décision querellée du 23 juillet 2009, respectivement l'autorisation de construire précitée.

La LPA n'indique pas expressément quelles sont les conséquences procédurales résultant d'un acquiescement (ou passé-expédient ; B. BOVAY, Procédure administrative, 2000, p. 429), ni ne définit cette notion. Dans la doctrine relative à la procédure administrative, certains auteurs considèrent l'acquiescement comme une forme de transaction et distinguent - tout au moins en procédure de recours, à l'exclusion de l'action de droit administratif - l'acquiescement et la transaction, d'une part, du retrait du recours, et des cas où la procédure devient sans objet, d'autre part : alors que, dans ces dernières

- 24/34 - A/4557/2008 hypothèses, l'autorité judiciaire peut rendre une décision formelle de classement, elle doit, en présence d'une transaction ou d'un acquiescement, rendre une décision sur le fond, laquelle peut toutefois être sommairement motivée. Cette distinction est justifiée notamment par le fait que le prononcé d'une décision de classement laisse subsister et entrer en force la décision attaquée, ce qui n'est voulu qu'en cas de retrait du recours (ATF 2C_299/2009 du 28 juin 2010, consid. 1.3.3, publié in RDAF 2010 II p. 494, et les références doctrinales citées). D'autres auteurs ne font pas la distinction mentionnée ci-dessus. Parmi ceux-ci, certains relèvent que le désistement ou l'acquiescement ne sont admissibles et ne lient l'autorité judiciaire - laquelle rend une décision formelle de classement - que dans la mesure où les parties peuvent disposer de l'objet du litige (ibidem).

En l'espèce, les promoteurs ont déclaré le 22 janvier 2010 qu'ils renonçaient à se prévaloir de l'autorisation de construire DD 101'477-2. Immédiatement après, soit le 11 février 2010, ils se sont toutefois opposés à ce que leur renonciation soit considérée comme un acquiescement aux conclusions des recourants. A l'audience de comparution personnelle des mandataires convoquée aux fins d'éclaircir la situation, leur avocat a enfin expliqué que les propriétaires des terrains en cause avaient renouvelé leur accord à la poursuite du projet et que les intimés entendaient à nouveau se prévaloir de l'autorisation de construire querellée.

La question se pose de savoir si le fait pour les promoteurs d'avoir temporairement renoncé à se prévaloir de l'autorisation de construire DD 101'477-2 doit être considéré comme un acquiescement et, auquel cas, si celui-ci ne pouvait être révoqué au point que la chambre administrative devrait désormais accorder aux recourants le plein de leurs conclusions sans autre examen. Ces questions peuvent toutefois souffrir de demeurer indécises en l'espèce, compte tenu de l'issue du litige.

E. 6

Les recourants allèguent une violation de l'art. 59 LCI. Le département n'aurait à leur sens pas dû calculer l'IUS en se basant sur la surface totale des parcelles concernées par le projet, mais en considération des différents groupes de constructions contiguës prévues par celui-ci. Or, certains de ces groupes auraient un IUS largement supérieur à 25 %, de sorte que la dérogation prévue par l'art. 59 al. 4 LCI ne pouvait être octroyée. Aucun report des droits à bâtir n'aurait en outre été effectué entre les différentes parcelles, ni ne figurerait en condition de l'autorisation de construire délivrée, en violation du principe de la cession des droits à bâtir.

A teneur de l'art. 59 al. 1 LCI, la surface d'une construction, sise en zone villa et exprimée en m² de plancher, ne doit en principe pas excéder 20 % de la surface de la parcelle. Lorsque les circonstances le justifient et que cette mesure est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, le département peut toutefois autoriser, après consultation de la commune et de la

- 25/34 - A/4557/2008 commission d'architecture, un projet de construction en ordre contigu dont la surface de plancher habitable n'excède pas 25 % de la surface du terrain (art. 59 al. 4 let. a LCI). L'édification de deux maisons au moins, réunies par un mur mitoyen ou par une construction de peu d'importance et disposant chacune de son propre accès de plain-pied, est réputée en ordre contigu (art. 58 al. 2 LCI).

Selon la jurisprudence, rien n'empêche le propriétaire d'une parcelle quelconque, petite ou moyenne, d'acquérir une parcelle contiguë pour pouvoir augmenter la surface constructible de sa propriété ; et s'il peut acquérir une nouvelle parcelle dans ce but, il peut aussi, dans le même but, adopter cette autre solution qui consiste à convenir avec un propriétaire voisin que ce dernier mette à disposition, pour le calcul de la surface constructible, une surface de terrain qui n'a pas déjà servi à un tel calcul pour un bâtiment existant. Une telle manière de faire est admise en droit suisse, même sans disposition expresse, l'essentiel étant que la surface voisine mise à contribution pour le calcul de la surface constructible ne puisse plus servir ultérieurement à un tel calcul, ce qui implique pratiquement qu'elle soit grevée d'une servitude de non bâtir au profit de la collectivité. En d'autres termes, une surface de terrain qui a déjà été prise une fois en compte pour le calcul d'une surface bâtie ne peut plus l'être par la suite (ATF 101 Ia 289 = JT 1977 I 93 ; ATA/453/2011 du 26 juillet 2011, consid. 11 ; ATA/568/2006 du 31 octobre 2006 ; ATA/361/2003 du 13 mai 2003 ; ATA P. du 28 juin 1994 ; ATA M. du 14 juin 1989).

La constitution d'une servitude n'est toutefois pas indispensable pour empêcher la prise en compte ultérieure, lors d'un calcul de densité, de droits à bâtir cédés ou déjà utilisés, l'essentiel étant qu'une telle cession soit connue du département chargé de la délivrance des autorisations de construire (ATA P. du 28 juin 1994, consid. 2 in fine).

En effet, l'interdiction d'utiliser, pour le calcul de la surface constructible, tout ou partie de la surface ayant déjà servi à un tel calcul existe, à l'instar des autres restrictions de droit public à la propriété, indépendamment de son inscription au registre foncier en vertu de l'art. 680 al. 1 du Code civil suisse du

E. 10

Pour s'assurer de l'adéquation de l'Impasse de Mon-Ideé par rapport à l'utilisation prévue par le projet, l'OCM s'est basé sur les normes VSS 640 291a et 640 050 traitant de la disposition et de la géométrie des installations de stationnement, respectivement des accès riverains.

Cette pratique, admise par la doctrine et la jurisprudence, a cours dans plusieurs cantons (A. JOMINI, op. cit., ad. art. 19, p. 10 n. 18). Elle se justifie d'autant plus à Genève que le droit cantonal est muet s'agissant des caractéristiques techniques applicables aux différentes voies d'accès. Les normes VSS fixent quant à elles des standards de largeur des routes en fonction de leur utilisation. Si les services spécialisés peuvent s'y référer, elles n'ont toutefois pas

- 30/34 - A/4557/2008 force de loi et leur application dans un cas d'espèce doit en toute hypothèse respecter les principes généraux du droit, dont en particulier celui de la proportionnalité (P. ZEN-RUFFINEN / CH. GUY-ECABERT, op. cit., p. 326 n. 703, et les références citées).

La norme VSS 640 050 fixe les caractéristiques techniques des accès riverains, définis comme des raccordements destinés à l'usage de véhicules routiers (entrées et sorties privées) entre une route publique prioritaire et un bien-fonds générant un trafic de faible intensité (ch. 1). Les recommandations qu'elle contient se réfèrent à des biens-fonds ne comportant pas plus d'une quarantaine de cases ou de places de stationnement pour voitures. Les biens-fonds générant davantage de trafic ainsi que les parcs pour deux-roues légers sont régis par les normes sur le stationnement (ch. 3 ; soit la norme VSS 640 291a). La norme VSS 640 050 distingue trois types d'accès riverains (A, B ou C) qu'elle soumet à des exigences géométriques et d'exploitation spécifiques (ch. 7, tableau 2). Les accès riverains de type A n'exigent par exemple pas qu'un croisement soit possible dans la zone de débouché, au contraire des types B et C. La largeur minimale exigée, lorsqu'il y a circulation dans les deux sens, est en outre de 3 m pour les accès riverains de type A, de 5 m pour ceux de type B et de 5,50 m pour les accès riverains de type C. Le type d'accès riverain déterminant dépend du nombre de places de stationnement que compte le bien-fonds à raccorder d'une part et, d'autre part, du type de la route de destination au sens défini par la norme VSS 640 040b (ch. 5, tableau 1).

En l'espèce, il s'agit de raccorder seize villas supplémentaires à la route de Mon-Idee, via l'impasse du même nom. Le projet prévoit la construction de deux places de parking pour chacune de ces villas, soit de trente-deux places de stationnement au total, lesquelles viendront s'ajouter à la quinzaine de places de stationnement existant déjà de part et d'autre du chemin. Le maximum de quarante places de stationnement délimitant le champ d'application de la norme VSS 640 050 étant atteint, c'est à raison que l'OCM s'est également assuré de la compatibilité du projet avec la norme VSS 640 291a relative aux installations de stationnement. Ce service n'a, pour le surplus, pas précisé quel type d'accès riverain il avait retenu pour l'Impasse de Mon-Idee. En raison de sa nature et de ses caractéristiques, la route de Mon-Idee peut être qualifiée de route de desserte de quartier, soit de route desservant une zone habitée jusqu'à 300 unités de logements selon la norme VSS 640 045. En considération du nombre de places de stationnement existant et de celles induites par le projet, ce sont donc les exigences géométriques et d'exploitation des types A/B qui sont déterminantes pour garantir la sécurité et le bon fonctionnement de l'Impasse de Mon-Idee (normes VSS 640 050, ch. 5, tableau 1).

Se fondant sur des photos aériennes, l'OCM a retenu que l'Impasse de Mon-Idee disposait d'une largeur d'environ 6,50 m sur son premier tronçon (entre les

- 31/34 - A/4557/2008 parcelles nos 4693/4694 et 3666), de 4 à 5 m sur son tronçon principal et enfin de 3,5 m sur son dernier tronçon (entre les parcelles nos 4685/3686 et

4699) et qu'elle respectait donc les exigences de la norme VSS 640 050 préconisant une largeur de 3 à 5 m pour les accès riverains de types A ou B avec circulation dans les deux sens. Ces mesures correspondent à peu de chose près à celles que le géomètre officiel mandaté par l'intimée a retenues après avoir effectué un levé d'état des lieux, si ce n'est que l'emprise exacte du chemin goudronné aurait, selon lui, une largeur de 6 m sur le premier tronçon et de 2,96 m sur le dernier (cf. plan de servitude du 11 septembre 2009).

E. 11

Ces constatations faites en regard de la surface bitumée de l'Impasse de Mon-Ideé ne permettent toutefois pas de conclure, sans autre analyse, au caractère suffisant de la desserte prévue par le projet querellé. En présence d'un cheminement sur fonds privés, les art. 22 al. 2 lit. b et 19 al. 1 LAT commandent en effet non seulement de vérifier que le chemin existant constitue un accès suffisant d'un point de vue technique, mais également que les usagers des parcelles nos 6028 à 6040 disposent bien du droit de l'emprunter.

Or, le seul droit de passage existant actuellement en faveur des parcelles visées par le projet fait l'objet d'une servitude inscrite au registre foncier sous numéro RS 332, dont l'assiette ne correspond pas à celle du chemin existant et lui est inférieure en plusieurs endroits. La servitude en question ne grève notamment pas les parcelles nos 4692, 4691 et 4690, dont deux sont la propriété de recourants qui se refusent à laisser les habitants des futures villas empiéter sur leurs biens-fonds. A teneur du plan dressé le 11 septembre 2009 par M. Haller sur la base du plan original graphique déposé au registre foncier, la servitude n° RS 332 dispose d'un angle de giration inférieur à celui du chemin existant au niveau de la parcelle n° 4694. Sur le tronçon qui suit, elle a une largeur de 4,03 m, puis de 2,70 m seulement jusqu'au second virage à 90°. En bout d'impasse enfin, sa largeur est de 3,8 m, soit légèrement supérieure à celle du chemin existant (2,96 m).

Le droit de passage bénéficiant aux parcelles nos 6028 à 6040 n'atteint ainsi pas les standards préconisés par la norme VSS 640 050 pour le type d'accès riverain dont il est question. Sur 59 m de long, il dispose en effet d'une largeur inférieure au minimum de 3 m exigé. Son tracé particulier, qui comporte notamment deux angles à 90°, induit en outre un manque de visibilité et des possibilités de croisement restreintes qui en compromettent l'utilisation. L'accès au projet querellé par des véhicules de la voirie n'apparaît de même pas garanti juridiquement, puisque ceux-ci devraient, pour atteindre le fond de l'impasse en marche arrière, manœuvrer sur une portion de la parcelle n° 4687, respectivement empiéter sur des biens-fonds, que la servitude n° RS 332 ne grève pas.

Le seul accès aux parcelles nos 6028 à 6040 qui soit juridiquement garanti revêt ainsi des caractéristiques techniques insuffisantes pour assurer la desserte du nouveau quartier de villas dont il est question en l'espèce. Il s'avère inférieur au

- 32/34 - A/4557/2008 cheminement existant, lequel semble avoir d'ores et déjà atteint ses limites de capacité compte tenu des divers témoignages recueillis lors de l'instruction. Un réaménagement de cet accès dans un sens conforme aux prescriptions techniques appliquées par le service spécialisé ne peut au demeurant pas être retenu comme probable, compte tenu de l'opposition au projet des divers propriétaires de l'Impasse de Mon-Ideé. La présente espèce se distingue à cet égard de celle examinée dans l'ATA G.-R. du 20 juillet 1993 qui concernait un chemin privé grevé d'une servitude de passage détenu par des copropriétaires, dont la majorité d'entre eux avait d'ores et déjà donné leur accord à son réaménagement.

Le recours sera donc admis sur ce point et la décision querellée du 23 juillet 2009 de même que l'autorisation de construire DD 101'477-2 seront annulées en raison d'un défaut d'équipement des parcelles nos 6028 à 6040 en voie d'accès compte tenu de l'utilisation prévue.

E. 12

Un émolument de CHF 3'000.- sera mis à la charge des promoteurs, qui succombent. Malgré l'issue du litige, aucun émolument ne sera en revanche mis à la charge du DCTI (art. 87 al. 1 LPA dans sa nouvelle teneur dès le 27 septembre 2011). En outre, une indemnité de procédure de CHF 3'000.- sera allouée aux recourants à la charge des promoteurs, d'une part, à hauteur de CHF 1'500.-, et de l'Etat de Genève, d'autre part, à hauteur de CHF 1'500.-.

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