

# GE\_GERICHTE A/1409/2020 vom 20. April 2021

GE Cour de justice, 2021-04-20, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_A\\_1409\\_2020](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_1409_2020)

FR: GE\_GERICHTE A/1409/2020 du 20 avril 2021

IT: GE\_GERICHTE A/1409/2020 del 20 aprile 2021

## Regeste

AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DROIT PUBLIC DES CONSTRUCTIONS;CONSTRUCTION ET INSTALLATION;5E ZONE;PERMIS DE CONSTRUIRE;EXCEPTION(DÉROGATION);VILLA;VOISIN;ESTHÉTIQUE;POUVOIR D'APPRÉCIATION;PLACE DE PARC;ÉQUIPEMENT(CONSTRUCTION);CONDUITE(TUYAU);ÉVACUATION DES EAUX | Rejet d'un recours contre l'autorisation de construire quatre villas contiguës pour un indice d'utilisation du sol de 43,8 %, avec couverts à voitures et à vélo, aménagement de places de parking et abattage d'arbres. Au vu des préavis délivrés pendant l'instruction du dossier, le département n'a pas excédé ou abusé de son pouvoir d'appréciation. Examen de la conformité du projet à l'aune de l'ancien art. 59 al. 4 let. a LCI, de l'art. 5 al. 3 RPSFP par rapport aux places de stationnement prévues, de l'art. 14 LCI relatif aux inconvénients graves causées par celles-ci et de l'art. 22 al. 2 let. b LAT par rapport aux canalisations. | LPA.61.al1; LCI.1.al1; LCI.59.al4; LCI.59.al4bis; LCI.156.al5; LCI.3.al3; LPA.61.al2; LCUA.4.al1; LCI.14; RPSFP.1; RPSFP.2.al1; RPSFP.5.al3; RPSFP.8; LAT.22.al2.letb; LAT.19.al1; LCI.16.al1.letb; LCI.3.al6

## Erwägungen

### E. 2

. Pour les logements collectifs, le ratio minimal exigible ne peut pas excéder deux places de stationnement pour voitures par logement. Conformément à l'art. 8 RPSFP, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation de construire sollicitée ou adopter le plan d'affectation du sol concerné peut accorder, après consultation des services cantonaux compétents et du département chargé des transports, des dérogations quant au nombre de places à aménager (al. 1). La demande de dérogation fait intégralement partie du dossier de requête d'autorisation de construire ou du projet de plan d'affectation du sol se fondant sur des engagements ou conventions particulières lorsque ceux-ci comportent des clauses permettant de justifier objectivement la réduction du nombre de places de stationnement et qui lient les usagers futurs et figurent au registre foncier (al. 2 let. c). d. La jurisprudence fédérale se réfère en général aux normes VSS, établies par l'association suisse des professionnels de la route et des transports, par exemple pour apprécier si un accès est suffisant en application de l'art. 19 LAT (arrêts du Tribunal fédéral 1C\_88/2019 du 23 septembre 2019 consid. 3.2 ; 1C\_243/2013 du 27 septembre 2013 consid. 5.1). Toutefois, d'une part, les normes VSS ne constituent pas des règles de droit et ne lient en principe pas les autorités (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_430/2015 du 15 avril 2016 consid. 3.2). D'autre part, ces normes ne doivent pas être appliquées de manière trop rigide et schématique (arrêts du Tribunal fédéral 1C\_88/2019 précité consid. 3.2 ; 1C\_279/2018 du 17 décembre 2018 consid. 4.3.1). À Genève, lorsque le droit cantonal est muet s'agissant d'aspects techniques,

les normes VSS sont susceptibles de trouver application. Si les services spécialisés peuvent s'y référer, elles n'ont toutefois pas 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 ( ATA/1220/2020 du 1<sup>er</sup> décembre 2020 consid. 6a et les références citées). e. En l'espèce, selon les plans visés ne varietur, huit places de stationnement sont prévues sur la parcelle où sont prévues les quatre villas contiguës, si bien que le nombre de stationnement projeté respecte l'art. 5 al. 3 RPSFP. L'art. 8 RPSFP ne trouve ainsi pas application et une dérogation n'était ainsi pas nécessaire comme l'a retenu à juste titre le TAPI. La problématique soulevée par les recourants quant à une inscription au registre foncier (art. 8 al. 2 let. c RPSFP) ne se pose donc pas. S'agissant des dimensions des places de stationnement, il est douteux que les recourants puissent se prévaloir d'un avantage pratique à contester leur taille dans la mesure où ces places ne se situeront pas sur leurs parcelles et qu'on ne saurait retenir que des manoeuvres puissent engendrer pour eux des problèmes de sécurité et des nuisances excessives et graves. La question de la recevabilité de ce grief peut cependant demeurer indécise, car il doit être écarté sur le fond. En effet, si les normes VSS peuvent trouver application dans le projet litigieux, elles ne doivent pas être appliquées, comme l'a jugé le Tribunal fédéral, de manière trop rigide et schématique. Il est au surplus relevé que l'autorisation de construire querellée reprend les conditions figurant dans le préavis de l'OCT du 21 janvier 2020 rappelant que les engagements pris par l'intimé dans son courrier du 20 janvier 2020 devront être intégralement respectés. Une attention particulière sera également portée à la géométrie des seuils d'entrée des villas situés à côtés des places de stationnement, afin qu'ils soient compatibles avec les manoeuvres des véhicules. Au vu des conditions posées par l'OCT, l'autorisation de construire en cause ne consacre aucun abus ou excès du pouvoir d'appréciation du département. Les griefs sont mal fondés. 8) Enfin, selon les recourants, le TAPI aurait dû examiner leur grief portant sur la problématique des canalisations, notamment concernant la dernière villa dont la nouvelle canalisation devra traverser la parcelle n° 6'289 pour se raccorder à celle de la parcelle n° 6'361. Cette canalisation impliquerait en outre nécessairement l'abattage d'arbres sur la parcelle n° 6'289, propriété d'un des recourants. a. Selon l'art. 22 LAT, une autorisation de construire est délivrée notamment si le terrain est équipé (al. 2 let. b). Le droit fédéral et le droit cantonal peuvent poser d'autres conditions (al. 3). L'art. 19 al. 1 LAT précise qu'un terrain est réputé équipé lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès et par des conduites auxquelles il est possible de se raccorder sans frais disproportionnés pour l'alimentation en eau et en énergie, ainsi que pour l'évacuation des eaux usées. En vertu de l'art. 19 al. 1 LAT, le terrain est réputé équipé lorsqu'il est desservi par des conduites auxquelles il est possible de se raccorder sans frais disproportionnés pour l'alimentation en eau et en énergie, ainsi que pour l'évacuation des eaux usées. Le raccordement n'est pas exigé de façon absolue. Le principe de la proportionnalité permet une certaine flexibilité, notamment lorsqu'un équipement en énergie ou en eau n'est pas obligatoirement nécessaire pour des raisons de police ou environnementales (Éloi JEANNERAT, Commentaires pratiques LAT : planifier l'affectation, 2016, p. 531, n. 8 ad. art. 19). Selon le Tribunal fédéral, il suffit que le terrain soit équipé au moment de la réalisation de la construction projetée (« spätstens im Zeitpunkt der Realisierung »), étant précisé que les autorités communales et cantonales disposent en ce domaine d'un important pouvoir d'appréciation. Il faut simplement que ces dernières s'assurent que la réalisation de l'équipement soit garantie en fait et en droit de sorte qu'il n'existe aucun risque que des constructions soient érigées nonobstant un

sous-équipement durable. Il leur est notamment possible d'octroyer une autorisation de construire assortie de la condition suspensive selon laquelle cette autorisation n'entrera en force que lorsque le principe et la forme de l'équipement seront assurés sur le plan juridique (Éloi JEANNERAT, op. cit., p. 555, n. 36 ad. art. 19). b. L'autorisation de construire peut être subordonnée à l'équipement préalable des terrains, notamment à la construction de chemins et à l'établissement d'installations d'épuration des eaux usées, d'égouts et de canalisations industrielles (art. 16 al. 1 let. b LCI). c. En l'occurrence, l'OCEau, a rendu deux préavis, respectivement les 4 mars et 24 septembre 2019. Le dernier préavis prévoit que l'ouverture du chantier est subordonnée au règlement des éléments relevant du droit privé (point 7 du préavis). Le propriétaire doit pouvoir garantir qu'il jouit du droit d'utiliser l'accès en question de manière durable. On considère parfois qu'une éventuelle servitude ne doit pas forcément avoir été inscrite au registre foncier lors de l'octroi du permis de construire, mais qu'elle doit avoir au moins été convenue, le cas échéant, soumise à la condition suspensive qu'elle sera valide dès l'obtention du permis de construire (Éloi JEANNERAT, op. cit., p. 555, n. 35 ad. art. 19). Certes, en l'espèce, ce n'est que l'ouverture du chantier et non la délivrance de l'autorisation de construire qui est conditionnée à l'obtention desdites garanties. Le résultat est toutefois identique. En effet, selon les principes généraux du droit, il n'appartient pas à l'administration de s'immiscer dans les conflits de droit privé pouvant s'élever entre le requérant d'une autorisation de construire et un opposant, celle-ci n'ayant pas pour objet de veiller au respect des droits réels et notamment des servitudes (art. 3 al. 6 LCI ; ATA/1103/2020 du 3 novembre 2020 consid. 7c et les arrêts cités). Le département a ainsi exigé de « raccorder les canalisations privées au système d'assainissement des eaux du secteur par l'intermédiaire des réseaux privés desservant la parcelle n° 6'289 ». En outre, « préalablement au branchement des canalisations des eaux usées et pluviales, le requérant, respectivement son mandataire, sera tenu de vérifier l'état, le bon fonctionnement et la capacité hydraulique des équipements privés susmentionnés, jusqu'aux équipements publics. Les éventuels travaux de réfection, d'adaptation, voire de reconstruction seront entrepris dans le cadre de ceux faisant l'objet de la présente requête, d'entente avec notre service ». Le préavis tient en trois pages et pose onze conditions dont celles précitées (nos 1, 7 et 8). Les détails contenus dans le préavis témoignent du soin mis par l'OCEau au traitement de ce dossier. Le préavis fait partie intégrante de la décision querellée (point 5 de la décision). Les problématiques de réfection, d'adaptation voire de reconstruction des canalisations sur les parcelles voisines ou à travers la parcelle n° 6'289, lesquelles relèvent du droit privé, sont donc exorbitantes à l'objet du litige. Cette conclusion est en conformité avec la doctrine qui, contrairement à la problématique de la voie d'accès suffisant, ne prévoit pas de garantie sur le plan juridique à propos des conduites d'amenée en eaux et d'évacuation des eaux usées. Il convient uniquement de procéder à une analyse globale de la situation (Éloi JEANNERAT, op. cit., n. 36 et ss ad. art. 19 LAT et André JOMINI, Commentaire de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, 2010, n. 23 et 29 ss ad. art. 19 LAT). Les conditions fixées dans le préavis, et en conséquence dans la décision litigieuse, répondent aux exigences légales et jurisprudentielles dès lors que les travaux ne pourront être entrepris qu'une fois les problèmes liés aux évacuations des eaux réglés, preuve à l'appui, à satisfaction des spécialistes du département. Il apparaît ainsi que l'OCEau s'est, d'une part, préoccupé de la problématique de la canalisation des eaux usées et pluviales et, d'autre part, qu'il a mis en place des exigences et conditions à respecter afin de s'assurer de la conformité du projet avec les normes en vigueur en la matière. Force est ainsi de constater que l'instance

spécialisée a considéré, après la production de pièces complémentaires, que le terrain envisagé était équipé au sens de l'art. 22 al. 2 let. b LAT, tout en posant des conditions suspensives, comme les art. 19 al. 1 LAT et 16 al. 1 let. b LCI l'y autorisent. Dans la mesure où le département a suivi le préavis positif de l'OCEau, la chambre de céans doit, dans ces circonstances et à l'instar du TAPI composé de personnes possédant des compétences techniques spécifiques, observer une certaine retenue. Le préavis de l'OCEau suffisait ainsi à fonder la décision du département qui a intégré le respect de l'entier des conditions posées par ce dernier au chiffre 5 de la décision querellée. Enfin et dans la même mesure que pour les canalisations, la problématique d'une éventuelle intervention sur des arbres se trouvant sur la parcelle n° 6'289 voisine relève également du droit privé. Elle est ainsi exorbitante au présent litige. Ces derniers griefs seront écartés. Compte tenu des conditions posées par les instances spécialisées ainsi que de l'absence d'éléments lui permettant de s'écarter des préavis émis, le TAPI a, à raison, considéré la décision d'autorisation de construire comme conforme au droit. 9) En tous points infondé, le recours sera rejeté. 10) Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'500.- sera mis à la charge solidaire des recourants, qui succombent (art. 87 al. 1 LPA). Une indemnité de procédure de CHF 1'000.- sera allouée à l'intimé, à la charge solidaire des recourants (art. 87 al. 2 LPA). \* \* \* \* \*

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