

GE_GERICHTE A/3361/2022 vom 18. Februar 2025

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

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_3361_2022

FR: GE_GERICHTE A/3361/2022 du 18 février 2025

IT: GE_GERICHTE A/3361/2022 del 18 febbraio 2025

Regeste

AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DROIT PUBLIC DES
CONSTRUCTIONS;CONSTRUCTION ET INSTALLATION;PERMIS DE
CONSTRUIRE;LOGEMENT;TRAVAUX SOUMIS À
AUTORISATION;AUTORISATION
PRÉALABLE;ÉQUIPEMENT(CONSTRUCTION);SERVITUDE;ACCÈS À LA ROUTE |
: 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. | LAT.19.al1; LAT.22.al2.letb; LPA.69.al3; CC.730 ss; LCI.5.al1;
LCI.16.al1.letb; LCI.1146.al1

Erwägungen

E. 3

ème section dans la cause A_____ et B_____ recourantes représentées par Me Philippe
COTTIER et Me Yves JEANRENAUD, avocats contre C_____, D_____, E_____,
F_____, G_____, H_____, I_____ et J_____, K_____ et L_____, M_____,
N_____, O_____, P_____ et Q_____, R_____, S_____, T_____, U_____,
V_____, W_____ et X_____, Y_____, Z_____, AA_____ et AB_____ représentés
par Me Timo SULC, avocat AC_____ représentée par Me Pascal AEBY, avocat
COMMUNE AD_____ représentée par Me Steve ALDER, avocat ASSOCIATION
AE_____ DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE - OAC intimés _____ Recours contre
le jugement du Tribunal administratif de première instance du 14 décembre 2023 (
JTAPI/1390/2023) EN FAIT A. a. L'A_____ (ci-après : l'A_____) est propriétaire des
parcelles n os 1'812 et 4'079, feuille 12_____, de la commune AD_____ à l'adresse 20 et

24, route AF_____. Les deux biens-fonds contigus sont situés en zone 5 de développement 3 dans le quartier délimité par la route AF_____, le chemin AG_____, l'avenue AH_____, le chemin AI_____ et l'avenue AJ_____. La chapelle de AH_____, construite en 1902, est érigée sur la parcelle n o 1'812 d'une surface de 710 m² à l'angle de la route AF_____ et du chemin AG_____. La chapelle, sans la parcelle sur laquelle elle repose, est inscrite à l'inventaire des immeubles dignes d'être protégés depuis le 11 décembre 2001. La parcelle n o 4'079, d'une surface de 1'672 m² dont une partie se prolonge jusqu'au chemin AG_____, bordant le nord de la parcelle n o 1'812, supportait une maison de paroisse et un bâtiment plus petit affecté à l'activité de la paroisse jusqu'à leur démolition autorisée le 8 novembre 2013 (M 2_____) et mise en œuvre entre le 3 novembre 2017 et le 28 octobre 2019. Cette parcelle était grevée d'un droit de superficie distinct et permanent (ci-après : DDP) au profit de la Paroisse protestante de AH_____. Par acte des 8 et 15 juin 2020, l'A_____ s'est engagée à radier ladite DDP dès que la condition suspensive de l'obtention par la société coopérative sans but lucratif B_____ (ci-après : B_____), d'une autorisation de construire sur la parcelle. b. La AC_____ (ci-après : la AC_____) est propriétaire de la parcelle n o 3'050 de AD_____, 26, route AF_____, jouxtant la parcelle n o 4'079. Un bâtiment de cinq étages hors sol, abritant plusieurs logements avec un rez-de-chaussée commercial, un garage privé et un atelier sont érigés sur le côté de la parcelle de 1'868 m² en bordure de la route AF_____. Un mur prolonge le bâtiment jusqu'au nord de la parcelle, créant une séparation avec la parcelle n o 4'079. Depuis le 1^{er} septembre 2004, AB_____ (ci-après : AB_____) loue deux places de stationnement ainsi qu'une arcade au rez-de-chaussée du bâtiment appartenant à la AC_____, dans laquelle elle exploite une centrale d'ambulances. Le 25 novembre 2010, AB_____ a obtenu, par le biais de l'APA 3_____, l'autorisation de poser un couvert à véhicules de 8 m sur 8.5 m, pour couvrir les places de stationnement extérieures qu'elle loue, lesté sur le sol et démontable, dans le but de pouvoir assurer le transport de malades et de blessés à l'abri des intempéries. Le propriétaire précisait dans un courrier du 23 juillet 2010 de sa régie que l'autorisation d'édifier le couvert, entièrement aux frais de AB_____, était octroyée « à bien plaisir et sans reconnaissance de droit, celle-ci pouvant être annulée en tout temps ». c. Les parcelles n os 4'079 et 3'050, ainsi que la parcelle n o 2'958, 28, route AF_____, d'une surface de 3'111 m², propriété de la commune AD_____ sur laquelle est érigé un bâtiment d'habitation de douze étages hors sol, avec un rez-de-chaussée destiné à des activités, jouxtant celle appartenant à la AC_____, sont grevées, en faveur de la commune, depuis son inscription au registre foncier le 25 mars 1980, d'une servitude de passage public à chars et à talons RS n o 4_____ (ID.5_____), dont l'assiette porte sur la partie nord des trois parcelles, reliant ainsi l'avenue AJ_____ au chemin AG_____ parallèlement à la route AF_____ par une bande de terrain de largeur inégale. Cette servitude prévoit notamment qu'elle ne pourrait être modifiée ni radiée « dans (recte : sans) l'accord du département des travaux publics de Genève » et qu'« ainsi qu'il en a été convenu avec les propriétaires des parcelles concernées, ledit passage ne pourra être utilisé pour l'instant, que jusqu'à la limite séparative des parcelles 3'050 et 1'670 index 1 ». « Lorsque A_____ entreprendra, sur les parcelles dont elle est propriétaire, la construction d'un nouvel immeuble, ce droit de passage sera effectif sur son assiette entière ». À ce jour, une voie d'accès bitumée dont le tracé correspond approximativement à l'assiette de la servitude traverse la partie nord des parcelles n° 2'958 et 3'050 jusqu'au mur séparant les parcelles n° 3'050 et 4'079, situé sur la parcelle 3'050. Les deux places de stationnement utilisées par AB_____, de même que le couvert à voitures

édifié par celle-ci conformément à l'APA 3_____, sont adjacentes à ce mur du côté de la parcelle n° 3'050, à l'extrémité de la voie bitumée. B. a. Le 21 juin 2013, l'A_____ a déposé une demande préalable de construire (ci-après : DP) auprès du département du territoire (ci-après : le département), laquelle a été enregistrée sous la référence DP 6_____. Celle-ci portait sur la construction d'un bâtiment sur la parcelle n° 4'079, de 1'436 m² de surface brute de plancher (ci-après : SBP) destinée à quinze logements, une SBP de 2'831 m² destinée aux activités de la paroisse et à une école, ainsi qu'une SBP de 914 m² destinée à des bureaux. L'entier du bâtiment projeté reposait sur la parcelle, à sa limite avec celle comprenant la chapelle. Parmi les préavis favorables ou favorables sous réserve délivrés, figure celui de la commune AD_____ du 31 juillet 2013. b. Le 6 mars 2014, le département a délivré l'autorisation DP 6_____ indiquant que celle-ci portait sur « l'implantation, la destination, le gabarit, le volume et la dévestiture du projet ». c. La DP a fait l'objet de trois recours auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI) qui les a joints et a rendu un jugement les rejetant le 2 décembre 2015 (JTAPI/1403/2015). S'agissant de la dévestiture du projet, le TAPI a relevé qu'en l'état d'alors du dossier, l'A_____ n'avait pas encore déterminé quel type d'école allait s'implanter dans ses locaux. Ce choix avait une incidence sur les aménagements qui devaient être prévus, notamment le besoin ou non d'un préau, l'étendue des espaces verts et les questions d'accès des véhicules. Tous ces points devraient faire l'objet d'une analyse dans le cadre de la demande d'autorisation de construire définitive (ci-après : DD). Toutefois, la direction générale de la mobilité avait d'ores et déjà préavisé favorablement le projet et aucun élément ne permettait de retenir que le département, en suivant ce préavis, avait abusé ou excédé son pouvoir d'appréciation (JTAPI/1403/2015 précité consid. 49). d. Le jugement du TAPI a été confirmé par la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) le 9 mai 2017 (ATA/521/2017) à la suite d'un recours déposé par des voisins, futurs propriétaires d'appartements sis dans des bâtiments de huit étages hors sol, alors en construction au nord des parcelles propriété de l'A_____, à l'adresse 3 à 3a, chemin AG_____. e. La DP 6_____ a été prolongée par deux fois jusqu'au 9 juin 2021, la seconde fois par décision du département du 3 juin 2020. f. Le 27 février 2020, l'A_____ a déposé une demande d'autorisation en vue de l'abattage de quatre arbres sur les parcelles n os 1'812 et 4'079, laquelle a été admise par l'office cantonal de l'agriculture et de la nature (ci-après : OCAN) le 11 septembre 2020. g. Le 1^{er} octobre 2020, B_____ et A_____ ont déposé une DD pour la construction d'un bâtiment de logements de très haute performance énergétique (ci-après : THPE) et des commerces, d'abattage d'arbres et sondes géothermiques sur la parcelle n o 4'079. La demande a été enregistrée sous DD 7_____. Une requête d'autorisation portant sur l'abattage de dix-huit arbres, sur les parcelles n os 1'812 et 4'079, déposée le 16 septembre 2020, a été jointe au dossier de la DD 7_____ pour instruction simultanée. Le projet prévoyait la construction d'un immeuble de sept niveaux et deux niveaux de sous-sol avec un parking de 29 places pour véhicules automobiles et un dépôt ; un rez-de-chaussée implanté sur la quasi-totalité de la parcelle occupée par une salle polyvalente, un commerce et des locaux communs ; deux niveaux de logements pour étudiants et cinq niveaux de logements libres. L'accès des futurs résidents de l'immeuble se ferait, pour les véhicules, depuis l'avenue AJ_____ par la rampe d'accès existante traversant le nord des parcelles n os 2'958 et 3'050. h. L'instruction de la demande DD 7_____ a notamment donné lieu aux préavis suivants : - le 3 décembre 2020, l'OCAN a rendu un préavis favorable sous conditions de replantations d'arbres pour un montant d'au moins CHF 109'000.- ; avant abattage un projet chiffré de replantation

devait être soumis pour accord préalable ainsi que la réalisation des abattages sous réserve de l'accord du propriétaire ; la rubrique « Autorisations à coordonner » précisait que, selon le dossier d'abattage n° 8_____, plan d'aménagement paysager du 24 août 2020 tamponné par département le 1^{er} octobre 2020, l'abattage de dix-huit arbres était autorisé ; - le 16 novembre 2020, l'office cantonal des transports (ci-après : OCT) a requis la production de pièces complémentaires et des modifications du projet. Un plan des aménagements extérieurs illustrant les conditions d'accès pour les voitures dans la rampe existante depuis l'avenue AJ_____ et un document attestant de l'accord du propriétaire de celle-ci au droit de l'avenue _____ [recte: AJ_____] pour l'usage des locataires du projet DD 7_____ devaient notamment lui être transmis ; le 1^{er} mars 2021, en réponse au préavis de l'OCT, les requérants ont répondu que la servitude RS 4_____ permettait l'usage de la rampe d'accès depuis l'avenue AJ_____ jusqu'à la limite de propriété du projet de la DD 7_____ et que l'accès au parking souterrain était conforme à la DP 6_____ autorisée ; étaient joints un reportage photographique illustrant les conditions d'accès pour les voitures dans la rampe existante depuis l'avenue AJ_____ ainsi que des plans de l'accès (9_____ et 10_____): l'OCT s'est ensuite prononcé favorablement sans observation le 24 mars 2021 ; - le 3 décembre 2020, la commune a émis un préavis défavorable ; le projet paysager ne compensait en rien les abattages prévus et avait un impact important aux regards des enjeux d'arborisation et d'îlots de chaleur dans le secteur élargi et dans un contexte d'urgence climatique, notamment en lien avec les abattages prévus à AK_____ ; une révision du projet dans son ensemble semblait nécessaire. Le plan d'accès voitures nécessitait de passer sur une parcelle privée lui appartenant et cela impliquait son accord à travers la constitution d'une servitude de passage ; le projet n'avait jamais pu être consulté par la population ; elle s'est à nouveau prononcée défavorablement le 21 avril 2021. Le complément au projet ne répondait pas aux problématiques soulevées dans son précédent préavis ; l'État ne l'avait pas invitée à se prononcer formellement sur l'opportunité d'une dérogation à l'élaboration d'un plan localisé de quartier (ci-après : PLQ) et elle n'avait pas été concertée quant à la prolongation de la validité de la DP ; - les 5 juillet 2021 et 6 janvier 2022, l'office de l'urbanisme a rendu deux préavis favorables ; le premier indiquait qu'il prenait acte que son implantation, sa destination, son gabarit, son volume et sa dévestiture, ainsi que la dérogation art. 2 al. 2 let. c de la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957 (LGZD - L 1 35) avaient été validés par la DP 6_____ ; - le 13 avril 2022, la direction des autorisations de construire a émis un préavis favorable avec dérogation (gabarit sur rue dépassé et distance avec le bâtiment B176 insuffisante) et sous conditions (dépôt d'une APA pour l'aménagement des locaux commerciaux) ; le projet était conforme à la DP 6_____ ; - le 19 janvier 2022, la police du feu a émis un second préavis favorable sous conditions, soit le respect des mesures définies dans le concept sécurité incendie établi par le bureau AL_____ les 21 août 2020 et 16 novembre 2021 et les normes applicables. i. Faisant suite aux divers préavis, B_____ a produit de nouvelles versions du projet ainsi que les documents demandés les 2 mars, 19 novembre 2021 et 21 mars 2022. j. Plusieurs oppositions au projet ont été reçues par le département : - le 19 novembre 2020, sous la plume de leur conseil commun, plusieurs copropriétaires des parcelles n os 4'991, 4'992 et 4'993 voisines des parcelles n os 1'812 et 4'079, se prévalant de problématiques en lien avec la requête d'abattage d'arbres et l'absence de mesures de compensation, avec les catégories de logements à réaliser en zone de développement, avec l'équilibre architectural du projet par rapport à la DP et avec les installations de chantier ; - plus de 150 habitants du secteur concerné ainsi que le

Groupement AM_____, invoquant divers griefs ; - l'association AN_____ le 7 décembre 2020, se prévalant de diverses problématiques en lien avec la protection de la faune et de la flore ; - l'association AE_____ (ci-après : AE_____) le 19 novembre 2020, quant à la protection des environs de la chapelle et de la parcelle sur laquelle elle se situait. k. Le 7 juillet 2022, AB_____ a obtenu une autorisation de construire en procédure accélérée APA 11_____, portant sur le réaménagement intérieur de sa centrale d'ambulances, dans le but de relier les chambres des malades et des blessés aux places de stationnement couvertes afin de réduire les délais d'intervention. l. Par arrêté du 15 août 2022, le département a autorisé l'application des normes de la 3^e zone, au bâtiment à construire en application de l'art. 2 al. 2 let. c LGZD, selon dossier DD 7_____, et renoncé à l'établissement d'un PLQ, s'agissant d'un quartier de développement déjà fortement urbanisé. m. Le 12 septembre 2022, le département a délivré l'autorisation de construire DD 7_____, se référant à la version n o

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 o 1 de la DP n'étant pas réalisée, l'autorisation définitive ne pouvait être délivrée, tombe à faux. 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 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). 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 m², 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 m² (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 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 rédhibitoire 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 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).

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 n o 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 n os 2'958, 3'050 et 4'079, reliant par une voie de largeur variable l'avenue AJ_____ à la parcelle n o 4'079. Ce passage est utilisé depuis de nombreuses années jusqu'à sa limite entre les parcelles n os 3050 et 4079. Il n'est pas contesté non plus que le texte de la servitude RS n o 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 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 n° 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.

E. 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.

E. 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). * * * * *