

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/1087/2009-LCI

ATA/448/2010

ARRÊT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

du 29 juin 2010

1^{ère} section

dans la cause

Madame Mireille et Monsieur Pierre-Richard KLEMM

Monsieur Andrej VOLCHKOV

représentés par Me Christian Buonomo, avocat

contre

Madame Isabelle et Monsieur Thierry LENOIR

représentés par Me Lucien Lazzarotto, avocat

et

**DÉPARTEMENT DES CONSTRUCTIONS ET DES TECHNOLOGIES DE
L'INFORMATION**

et

**COMMISSION CANTONALE DE RECOURS EN MATIÈRE
ADMINISTRATIVE**

**Recours contre la décision de la commission cantonale de recours en matière
administrative du 9 novembre 2009 (DCCR/1118/2009)**

EN FAIT

- 1) Madame Isabelle et Monsieur Thierry Lenoir (ci-après : les époux Lenoir) sont propriétaires de la parcelle n° 7997, feuille 33 du cadastre de la commune de Collonge-Bellerive, sise à l'adresse 43, route de Thonon, à Vézenaz. La plus grande partie de ce terrain, qui borde le chemin de la Boucle, est situé en zone de construction 5 et abrite une villa (bâtiment n° 960). La portion située à l'est, qui forme l'angle de la route de Thonon et du chemin précité, se trouve en zone 4B. Un garage privé (bâtiment n° 2112) y est édifié. L'accès à la villa s'effectue directement par la route de Thonon.

Les époux Lenoir sont également propriétaires de la parcelle voisine, n° 8132, sur laquelle ils parquent leurs véhicules et qu'ils utilisent partiellement comme jardin. Ils sont enfin copropriétaires du chemin de la Boucle (parcelle n° 4707), qui forme une dépendance de ce terrain.

- 2) Monsieur Andrej Volchkov est propriétaire de la parcelle n° 5709, située au nord, quelques propriétés au-delà. Il accède à la villa qui s'y trouve par le chemin de la Boucle dont il est copropriétaire.
- 3) Madame Mireille et Monsieur Pierre-Richard Klemm (ci-après : les époux Klemm) sont copropriétaires des terrains n°s 5288 et 8131, directement voisins de ceux des époux Lenoir, sur lesquels est édifiée notamment une grande villa, à laquelle ils accèdent par le chemin de la Boucle dont ils sont par ailleurs également copropriétaires.
- 4) Le chemin de la Boucle, entièrement privé, dessert environ trente-huit parcelles comportant actuellement vingt-sept villas.
- 5) Le 20 juin 2008, les époux Lenoir ont déposé auprès du département des constructions et des technologies de l'information (ci-après : DCTI) une requête en autorisation de construire à l'emplacement de leur garage, à l'angle de la route de Thonon et du chemin de la Boucle, un immeuble de quatre niveaux, plus attique et superstructure, d'une hauteur totale de 17,50 m. (11,62 mètres de ligne verticale).

Cet immeuble devait s'inscrire dans le prolongement de ceux situés aux n°s 45 à 49 de la route de Thonon, complétant ainsi cette barre d'immeubles. Il s'adossait au bâtiment n° 2588 sis sur la parcelle n° 7152, au n° 45 de la route précitée.

- 6) Le 7 août 2008, la commune a délivré un préavis défavorable au projet.

Elle demandait un traitement plus léger et plus transparent de la superstructure, un alignement de hauteur avec l'immeuble contigu et la construction d'un minimum de douze places de parc pour les véhicules.

- 7) Le 25 novembre 2008, la commission d'architecture du DCTI, après avoir demandé à deux reprises une modification du projet, a préavisé favorablement ce dernier. Elle s'était opposée, dans un premier temps, à une dérogation aux règles de hauteur, en raison du caractère inesthétique de l'immeuble projeté, qui dépassait d'un niveau les immeubles voisins. Les propriétaires de ces derniers ayant cependant manifesté par la suite leur intention de les surélever, elle était devenue favorable à la construction projetée, sous réserve que les projets relatifs à ces immeubles conduisent à l'alignement souhaité.
- 8) La direction générale de la mobilité (ci-après : DGM) a délivré un préavis favorable, sans réserve, le 19 décembre 2008.
- 9) Dans un courrier du 27 février 2009 adressé à la commune de Collonge-Bellerive, le conseiller d'Etat en charge du DCTI a informé cette dernière qu'il allait délivrer l'autorisation de construire sollicitée, malgré son préavis négatif, et qu'il octroierait la dérogation prévue à l'art. 11 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05).

Les douze places de parc demandées avaient été ajoutées au projet. Quant au gabarit du bâtiment projeté, il avait été accepté en raison du projet des propriétaires voisins de surélever leurs bâtiments.

Les objections soulevées par la commune dans son préavis avaient ainsi été largement prises en compte.

- 10) Le même jour, le DCTI a délivré l'autorisation de construire sollicitée.

L'immeuble à construire se situe en zone 4B pour sa plus grande partie. Il empiète de quelques mètres sur la zone 5 à l'ouest, pour s'aligner sur les immeubles voisins. Affecté essentiellement à du logement, il est muni d'arcades commerciales au rez-de-chaussée inférieur et de bureaux au rez supérieur. L'entrée du bâtiment se trouve sur la route de Thonon. L'accès au garage souterrain, comportant douze places de parc, s'effectue par le sous-sol du bâtiment voisin, sis sur la parcelle n° 7152. L'accès à la villa des Lenoir est prévu par le chemin de la Boucle, qui doit également accueillir les véhicules du chantier.
- 11) Le 4 mars 2009, l'autorisation a été publiée dans la Feuille d'Avis officielle.
- 12) Par actes des 23 et 30 mars 2009, les époux Klemm d'une part et M. Volchkov d'autre part, ont recouru auprès de la commission cantonale de recours en matière administrative (ci-après : CCRA) contre la décision précitée (procédures A/1087/2009 et A/1179/2009).

13) Après avoir joint les procédures susmentionnées sous le n° A/1087/2009, la CCRA a rejeté ces recours par décision du 9 novembre 2009.

14) Par deux actes distincts datés du 10 décembre 2009 contenant la même argumentation et déposés sous la plume d'un même mandataire, les personnes précitées ont recouru auprès du Tribunal administratif contre cette décision et conclu à son annulation. La cause ayant été précédemment jointe par la commission, un seul numéro de procédure a été attribué à ces recours par le tribunal de céans.

Le terrain litigieux n'était pas propre à recevoir la construction projetée car il n'était pas équipé conformément aux exigences de l'art. 19 al. 1 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700). Selon cette disposition, l'accès devait être suffisant d'un point de vue technique et juridique. En l'espèce, cet accès n'était pas possible en raison de problèmes de visibilité et de l'impossibilité pour deux véhicules de se croiser sur le chemin de la Boucle. Les époux Lenoir n'avaient en outre aucun droit d'accès sur ledit chemin, l'accès à leur villa devant s'effectuer par la route de Thonon. Le DCTI ne pouvait délivrer l'autorisation sollicitée avant que la question des accès ait été juridiquement réglée.

La construction projetée violait l'art. 14 let. a, c et e LCI en raison des inconvénients graves qu'elle causerait aux usagers dudit chemin. En effet, outre les problèmes de circulation évoqués, les encombrements liés au chantier rendraient cet accès périlleux, notamment à l'endroit du débouché sur la route de Thonon.

Les conditions d'une dérogation aux règles de gabarit n'étaient pas réalisées. La hauteur du bâtiment et son caractère n'étaient pas en harmonie avec l'esthétique du quartier. Une surélévation des immeubles voisins était hypothétique et ne pouvait fonder la dérogation litigieuse, aucune demande d'autorisation n'ayant été déposée à ce sujet.

15) Le 25 janvier 2010, le DCTI a déposé ses observations aux recours et conclu à leur rejet.

La construction projetée ne causerait pas d'inconvénients graves aux usagers du chemin de la Boucle. Ce chemin continuerait de bénéficier d'un important dégagement à son intersection avec la route de Thonon. La DGM n'avait pas relevé de difficultés à cet égard. En application du règlement sur les chantiers du 30 juillet 1958 (RChant ou règlement sur les chantiers - L 5 05.03), la sécurité des usagers pendant l'exécution des travaux serait assurée.

La question des accès relevait du droit privé et non de l'autorisation de construire.

Quant à la dérogation aux gabarits fondée sur l'art. 11 LCI, ce moyen n'était pas recevable car il n'avait pas été soulevé par les recourants devant la CCRA.

- 16) Les époux Lenoir ont répondu aux recours le 2 février 2010. Ils concluent préalablement au retrait de l'effet suspensif et, principalement, au rejet des recours et à l'octroi d'une indemnité de procédure.

En tant que propriétaires de la parcelle n° 8132 et copropriétaires du chemin de la Boucle qui desservait cette parcelle, ils disposaient juridiquement du droit d'emprunter ce chemin. Aucun défaut d'équipement ne pouvait ainsi être relevé.

L'accès à la route de Thonon par le chemin de la Boucle serait amélioré et non péjoré par le projet, le dégagement prévu à cet endroit étant plus important que celui existant. Pendant l'exécution du chantier, des camions n'emprunteraient ce chemin que sur quelques dizaines de mètres pour se rendre, par la parcelle n° 7997, sur celle portant le n° 8132, qui servirait de dépôt des matériaux. Les nuisances ne seraient pas supérieures à celles causées d'ordinaire par un tel chantier.

Concernant la dérogation aux gabarits accordés, elle se fondait sur la volonté clairement exprimée des propriétaires des immeubles voisins de surélever leurs bâtiment. Cette volonté était attestée par différents documents qui étaient versés à la procédure. Le DCTI ayant donné son accord de principe à ces mesures d'aménagement, un refus d'accorder la dérogation sollicitée aurait causé un problème d'alignement inverse à celui soulevé, car le bâtiment des époux Lenoir ne se serait plus trouvé, après son exécution, dans l'alignement des aménagements projetés sur ces immeubles.

- 17) Le 18 février 2010, les recourants se sont déterminés sur la demande de retrait de l'effet suspensif formée par les époux Lenoir et ont conclu à son rejet.
- 18) Le DCTI a pris des conclusions inverses le 22 février 2010.
- 19) Le 8 mars 2010, le juge délégué a effectué un transport sur place et entendu les parties qui ont exposé verbalement les arguments développés dans leurs écritures.
- 20) Par trois courriers distincts datés du 29 mars 2010, les parties ont souhaité apporter des compléments au procès-verbal du transport sur place effectué.

Pour les époux Klemm, cette mesure d'instruction avait permis de constater qu'un croisement entre un camion et une voiture sur le chemin de la Boucle était impossible et que la visibilité à la sortie de ce dernier était mauvaise, rendant la construction périlleuse pour ses usagers.

M. Lenoir attirait l'attention du juge délégué sur le fait que la demande d'autorisation relative au rehaussement de l'immeuble sis à l'adresse 49, route de Thonon, n'était pas encore déposée mais que ce dépôt était imminent et que les plans avaient déjà été présentés à la commune.

Le DCTI entendait rappeler que le chantier serait entièrement sécurisé.

- 21) Le 6 avril 2010, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger.

EN DROIT

- 1) Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable de ce point de vue (art. 56A et suivants 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).
- 2) Les recourants disposent de la qualité pour recourir au sens de l'art. 60 let. a et b LPA, en tant que voisins directs de la construction projetée (Mme et M. Klemm), et de copropriétaires du chemin de la Boucle (parcelle n° n° 4707 ; Mme et M. Klemm, M. Volchkov).

Les recours sont ainsi recevables.

- 3) Les époux Lenoir concluent préalablement à la levée de l'effet suspensif automatique prévu par l'art. 66 al. 1 LPA (art. 66 al. 2 LPA).

Dès lors que le présent arrêt statue sur le fond du litige, cette demande a perdu son objet.

- 4) Les recourants soulèvent tout d'abord une violation de l'art. 19 LAT, au motif que le terrain à bâtir des époux Lenoir ne serait pas équipé.

Un terrain est réputé équipé au sens de cette disposition 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 l'espèce, le terrain litigieux borde la route de Thonon et se trouve dans le village de Vézenaz, à l'intérieur d'un périmètre complètement urbanisé. L'accès à la construction projetée est prévu, à pied, par la route de Thonon, et en voiture, par le garage souterrain de la parcelle voisine.

Le terrain à bâtir est ainsi parfaitement équipé au sens de l'art. 19 LAT.

- 5) Quant à la question de la modification de l'accès à la villa des époux Lenoir, qui doit se faire - une fois la construction achevée - par le chemin de la Boucle et non plus par la route de Thonon, celle-ci ne relève pas de l'art. 19 LAT mais du droit privé. Elle échappe à la compétence du tribunal de céans, qui n'a pas pour vocation de régler les litiges afférents aux droits de propriété ou aux relations de voisinage qui peuvent survenir entre les parties (ATA/180/2008 du 15 avril 2008 consid. 12 et arrêts cités).
- 6) Les recourants considèrent que la circulation sur le chemin de la Boucle et à son débouché sur la route de Thonon sera rendue dangereuse par la construction projetée. Ils invoquent à cet égard l'art. 14 let. a, c et e LCI.
- a. Le département peut refuser les autorisations prévues à l'art. 1 LCI lorsqu'une construction ou une installation peut être la cause d'inconvénients graves pour les usagers, le voisinage ou le public (art. 14 let. a LCI), ne remplit pas les conditions de sécurité et de salubrité qu'exige son exploitation ou son utilisation (let. b), ne remplit pas les conditions de sécurité ou de salubrité suffisantes à l'égard des voisins ou du public (let. c) ou encore, offre des dangers particuliers (let. d).
- b. Les dispositions cantonales concernant la limitation quantitative des nuisances n'ont plus de portée propre dans les domaines réglés par le droit fédéral. Le droit fédéral laisse subsister les prescriptions cantonales concernant des objectifs particuliers d'urbanisme, notamment ceux concernant les problèmes de circulation routière (ATF 117 Ib 157 ; ATA/335/2010 du 18 mai 2010 consid. 7 ; ATA/127/2009 du 10 février 2009).
- c. Selon la jurisprudence constante du Tribunal administratif, l'art. 14 LCI fait partie des normes de protection destinées à sauvegarder les particularités de chaque zone, en prohibant les inconvénients incompatibles avec le caractère d'une zone déterminée. Il ne vise pas au premier chef à protéger l'intérêt des voisins (ATA/335/2010 du 18 mai 2010 consid. 7).
- d. L'art. 14 LCI vise les nuisances issues ou induites par la construction ou l'installation projetée elle-même et non celles provoquées par les modalités de sa réalisation. Ainsi, le Tribunal fédéral a jugé qu'il n'était pas arbitraire de considérer que les inconvénients causés par un chantier de construction, et notamment la circulation temporairement accrue qui en résultait, ne constituaient pas des inconvénients graves au sens de cette disposition même si, suivant les circonstances, ils pouvaient être plus ou moins sensibles pour les voisins (Arrêt du Tribunal fédéral 1P.530/2002 du 3 février 2002 confirmant l'ATA/447/2002 du 27 août 2002 ; ATA/311/2006 du 13 juin 2006 consid. 9 ; ATA/577/2005 du 30 août 2005 consid. 7). A cet égard, le règlement sur les chantiers fondé sur l'art. 151 let. d LCI a pour but de prévenir les accidents sur les chantiers et fixe les mesures à prendre pour assurer la sécurité des travailleurs, du public, des ouvrages

et de leurs abords. Parmi ces mesures figurent celles liées à la circulation et à la signalisation (art. 17 RChant).

Les griefs des recourants relatifs aux nuisances apportées par le chantier doivent ainsi être rejetés.

e. Quant aux nuisances, durables, causées par la construction litigieuse, les recourants n'apportent pas d'éléments les attestant. Il ressort au contraire des plans versés à la procédure que la situation actuelle sera améliorée et non péjorée par les travaux projetés ; le mur d'enceinte situé sur la propriété des Lenoir, qui longe la route de Thonon et le chemin de la Boucle, obstrue actuellement la vue des automobilistes qui viennent de ce chemin et souhaitent s'engager sur cette voie centrale. L'autorisation litigieuse prévoit la destruction de ce mur et un retrait des constructions par rapport à l'emprise actuelle. Cette mesure va dans le sens d'une meilleure visibilité des lieux et d'un élargissement de la voie, favorable à la sécurité de ses usagers.

Hormis l'accès à la villa des Lenoir par le chemin de la Boucle, qui ne saurait à lui seul constituer une augmentation sensible de trafic, le projet n'implique pas d'accroissement de la circulation sur ce chemin, les accès à la construction projetée se faisant par d'autres endroits.

Les arguments des recourants sur ces points sont ainsi infondés.

- 7) Les recourants se plaignent du fait que l'autorisation prévoit l'accès à la villa des époux Lenoir par le chemin de la Boucle et non plus par la route de Thonon comme c'est actuellement le cas.

Pour les mêmes motifs que ceux exposés ci-dessus, cette question relève du droit privé et échappe à la compétence du tribunal de céans (ATA/180/2008 du 15 avril 2008 consid. 12 et arrêts cités).

- 8) Il en va de même du grief concernant l'impossibilité de réaliser les travaux prétendument liée à l'absence de servitudes ou de droit d'accès (ATA/423/2008 du 26 août 2008 consid. 9 ; ATA/180 2008 du 15 avril 2008 consid. 12 et références citées).

- 9) Les recourants plaident enfin une violation des règles fixant le gabarit maximum des bâtiments.

En application de l'art. 68 LPA, selon lequel sauf exception prévue par la loi, le recourant peut invoquer des motifs, des faits et des moyens de preuves qui ne l'ont pas été dans les précédentes procédures, ce moyen nouveau est recevable.

A teneur de l'art. 26 al. 2 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT - L 1 30), lorsque

l'implantation d'une construction est prévue à proximité immédiate ou lorsqu'elle chevauche une limite de zones sur un terrain situé dans une zone à bâtir, limitrophe d'une zone à bâtir 3 ou 4, le département peut, après consultation de la commission d'urbanisme, faire bénéficier la construction prévue des normes applicables à cette dernière zone. Cette dérogation n'entraîne pas de modification des limites de zones.

Cette disposition laisse au département une large liberté d'appréciation, que le tribunal ne peut sanctionner qu'en cas d'excès ou d'abus (art. 61 al. 2 LPA).

En l'espèce, l'implantation de la construction projetée est à cheval sur la limite entre la zone 4B et la zone 5. Le DCTI pouvait donc user de cette faculté en l'espèce et appliquer au projet les normes de gabarit de la zone 4B (art. 31 et 32 LCI en relation avec l'art. 11 LCI), les calculs de hauteur opérés par l'autorité intimée sur la base de ces dernières dispositions n'étant par ailleurs pas contestés.

Conformément à la loi, le DCTI a consulté la commission d'urbanisme qui, après s'être opposée à ladite dérogation en raison d'une absence d'alignement de hauteur avec les immeubles voisins, a finalement décerné un préavis favorable, une surélévation de ces derniers immeubles, conduisant à l'alignement recherché, étant prévue à terme.

La volonté des propriétaires voisins de surélever leurs bâtiments est enfin attestée par plusieurs pièces versées au dossier (courriers, plans, agendas des travaux), qui démontrent le caractère concret de ces projets, pour lesquels le DCTI a d'ores et déjà donné un accord de principe.

Aucun excès ni abus du pouvoir d'appréciation ne peut ainsi être reproché au DCTI, qui a utilisé les possibilités de dérogations offertes par les art. 26 LaLAT et 11 LCI conformément au droit.

Ce grief sera en conséquence écarté.

- 10) En tout point mal fondé, le recours sera rejeté.
- 11) Vu l'issue du litige, il sera mis à la charge conjointe et solidaire des recourants, qui succombent, un émolument de CHF 1'500.- (art. 87 LPA). Une indemnité de CHF 1'000.- sera par ailleurs allouée aux époux Lenoir, à la charge des recourants, pris conjointement et solidairement.

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF

préalablement :

dit que la demande d'effet suspensif de Madame Isabelle et Monsieur Thierry Lenoir est sans objet ;

à la forme :

déclare recevables les recours interjetés le 10 décembre 2009 par Madame Mireille et Monsieur Pierre-Richard Klemm, ainsi que par Monsieur Andrej Volchkov contre la décision du 9 novembre 2009 de la commission cantonale de recours en matière administrative ;

au fond :

les rejette ;

met à la charge de Madame Mireille et Monsieur Pierre-Richard Klemm, ainsi que de Monsieur Andrej Volchkov, pris conjointement et solidairement, un émolument de CHF 1'500.- ;

alloue à Madame Isabelle et Monsieur Thierry Lenoir une indemnité conjointe et solidaire de CHF 1'000.- à la charge de Madame Mireille et Monsieur Pierre-Richard Klemm, ainsi que de Monsieur Andrej Volchkov, pris conjointement et solidairement ;

dit que, conformément aux art. 82 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification par-devant le Tribunal fédéral, par la voie du recours en matière de droit public ; le mémoire de recours doit indiquer les conclusions, motifs et moyens de preuve et porter la signature du recourant ou de son mandataire ; il doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14, par voie postale ou par voie électronique aux conditions de l'art. 42 LTF. Le présent arrêt et les pièces en possession du recourant, invoquées comme moyens de preuve, doivent être joints à l'envoi ;

communique le présent arrêt à Me Christian Buonomo, avocat des recourants, à la commission cantonale de recours en matière administrative, au département des constructions et des technologies de l'information, ainsi qu'à Me Lucien Lazzarotto, avocat de Madame Isabelle et de Monsieur Thierry Lenoir.

Siégeants : M. Thélin, président, Mmes Bovy et Junod, juges.

Au nom du Tribunal administratif :

la greffière-juriste adj. :

F. Glauser

le vice-président :

Ph. Thélin

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :