

# **GE\_GERICHTE ATA/1299/2019 vom 27. August 2019**

GE Cour de justice, 2019-08-27, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ATA\\_1299\\_2019](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_1299_2019)

FR: GE\_GERICHTE ATA/1299/2019 du 27 août 2019

IT: GE\_GERICHTE ATA/1299/2019 del 27 agosto 2019

## **Regeste**

Résumé: Rejet du recours du propriétaire d'une parcelle voisine, qui était à l'origine comprise dans la demande préalable de construire publiée dans la FAO, contre le jugement du TAPI confirmant l'autorisation préalable de construire. La cinquième version du projet litigieux excluant l'immeuble projeté sur ladite parcelle est une variante du projet initial n'exigeant pas une nouvelle publication de la demande dans la FAO. Le préavis favorable de la commission d'architecture ne doit pas comporter une motivation explicite concernant les raisons de l'octroi de la dérogation prévue à l'art. 11 LCI, ni concernant les considérations d'ordre esthétique des constructions projetées. Rejet des arguments relatifs aux vides d'étages et aux jours croisés.

## **Erwägungen**

### **E. 23**

mai 2006 consid. 6 et les arrêts cités ; ATA/860/2003 du 25 novembre 2003 consid. 7 et les arrêts cités). Le Tribunal administratif a jugé que l'omission de l'enquête publique avant l'octroi d'une dérogation entraînait la nullité de l'autorisation délivrée. Le fait que d'autres publications soient prévues par la loi ne saurait modifier la gravité des vices sans enlever aux prescriptions de droit public contenues dans la LCI leur caractère impératif (ATA W. du 4 septembre 1974 in RDAF 1965 pp. 33 et ss not. 39 consid. 5). Le Tribunal administratif a également considéré qu'une procédure accélérée (APA) appliquée à tort à une demande d'autorisation était de nature à empêcher toute opposition émanant des voisins et des tiers concernés, ce qui entraînait la nullité de l'autorisation y relative, les recourants n'ayant pas pu consulter la demande d'autorisation et les plans conformément à l'art. 3 al. 2 LCI (ATA/280/2006 du 23 mai 2006 consid. 7 s ; ATA/860/2003 du 25 novembre 2003 consid. 8 ss ; ATA/303/2000 du 16 mai 2000 consid. 5 ss). Il y a ici lieu de rappeler qu'en procédure accélérée, la demande d'autorisation n'est pas publiée dans la FAO, contrairement à l'autorisation (art. 3 al. 7 LCI), de sorte qu'il n'y a pas d'enquête publique comme en procédure ordinaire (art. 3 al. 2 LCI) et en cas de demande préalable (art. 5 al. 3 LCI).

c. Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101), le droit d'être entendu comprend le droit pour les parties de faire valoir leur point de vue avant qu'une décision ne soit prise, de fournir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur la décision, d'avoir accès au dossier, de participer à l'administration des preuves, d'en prendre connaissance et de se déterminer à leur propos (ATF 142 II 218 consid. 2.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C\_157/2018 du 28 mai 2018 consid. 3.1 et les références citées ; ATA/723/2018 du 10 juillet 2018 et les arrêts cités).

Une décision entreprise pour violation du droit d'être entendu n'est pas nulle mais annulable (ATF 143 IV 380 consid. 1.4.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 6B\_114/2018 du 31 juillet 2018 consid. 2.1 ; ATA/714/2018 du 10 juillet 2018 et les arrêts cités). En effet, selon un principe général, la nullité d'un acte commis en violation de la loi doit résulter ou bien d'une disposition légale expresse, ou bien du sens et du but de la norme en question (ATF 122 I 97 consid. 3 et les arrêts cités). En d'autres termes, il n'y a lieu d'admettre la nullité, hormis les cas expressément prévus par la loi, qu'à titre exceptionnel, lorsque les circonstances sont telles que le système d'annulabilité n'offre manifestement pas la protection

- 11/19 - A/1891/2017 nécessaire (ATF 130 II 249 consid. 2.4 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_111/2016 du 8 décembre 2016 consid. 5 ; ATA/795/2018 du 7 août 2018 et les arrêts cités). Ainsi, d'après la jurisprudence, la nullité d'une décision n'est admise que si le vice dont elle est entachée est particulièrement grave, est manifeste ou du moins facilement décelable et si, en outre, la constatation de la nullité ne met pas sérieusement en danger la sécurité du droit. Des vices de fond n'entraînent qu'à de rares exceptions la nullité d'une décision ; en revanche, de graves vices de procédure, ainsi que l'incompétence qualifiée de l'autorité qui a rendu la décision sont des motifs de nullité (ATF 138 II 501 consid. 3.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 6B\_120/2018 et 6B\_136/2018 du 31 juillet 2018 consid. 2.2).

La réparation d'un vice de procédure en instance de recours et, notamment, du droit d'être entendu, n'est possible que lorsque l'autorité dispose du même pouvoir d'examen que l'autorité inférieure (ATF 142 II 218 consid. 2.8.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1B\_556/2017 du 5 juin 2018 consid. 2.1 ; ATA/820/2018 du 14 août 2018 et les arrêts cités ; Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2ème éd., 2018, p. 526 s. n. 1554 s. ; Pierre MOOR/Étienne POLTIER, Droit administratif, vol. 2, 3ème éd., 2011, ch. 2.2.7.4 p. 322 et 2.3.3.1 p. 362). Elle dépend toutefois de la gravité et de l'étendue de l'atteinte portée au droit d'être entendu et doit rester l'exception. Elle peut cependant se justifier en présence d'un vice grave lorsque le renvoi constituerait une vaine formalité et aboutirait à un allongement inutile de la procédure (ATF 142 II 218 consid. 2.8.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1B\_556/2017 précité consid. 2.1 ; ATA/714/2018 précité). En outre, la possibilité de recourir doit être propre à effacer les conséquences de cette violation. Autrement dit, la partie lésée doit avoir le loisir de faire valoir ses arguments en cours de procédure contentieuse aussi efficacement qu'elle aurait dû pouvoir le faire avant le prononcé de la décision litigieuse (ATA/820/2018 du 14 août 2018 et les arrêts cités).

d. Le principe de la bonne foi consacré aux art. 9 et 5 al. 3 Cst. exige que l'administration et les administrés se comportent réciproquement de manière loyale et leur commande de s'abstenir, dans leurs relations de droit public, de tout comportement contradictoire ou abusif (ATF 137 II 182 consid. 3.6.2 ; 137 I 69 consid. 2.5.1).

Le principe de la confiance s'applique aux procédures administratives. Selon ce principe, les décisions, les déclarations et comportements de l'administration doivent être compris dans le sens que son destinataire pouvait et devait leur attribuer selon les règles de la bonne foi, compte tenu de l'ensemble des circonstances qu'il connaissait ou aurait dû connaître (arrêts du Tribunal fédéral 2P.170/2004 du 14 octobre 2004 in RDAF 2005 ; 2A.452/2002 du 6 décembre 2002 consid. 3.1 in fine ; ATF 135 III 410 consid. 3.2 ; 126 III 189 consid. 2a ; Thierry TANQUEREL, op. cit., n. 569 s). L'interprétation objectivée selon le principe de la confiance sera celle d'une personne loyale et raisonnable

- 12/19 - A/1891/2017 (ATF 116 II 431 consid. 3a ; ATA/399/2019 du 9 avril 2019 consid. 2). L'interprétation selon le principe de la confiance s'applique aussi aux déclarations de personnes privées (ATA/548/2018 du 5 juin 2018 consid. 4h et les références citées).

e. En l'espèce, les recourants reprochent au département de ne pas avoir informé M. MINKOFF de la poursuite de l'instruction de la demande préalable, à la suite de l'exclusion de la parcelle n° 802 du projet envisagé à l'origine avec Telis SA. Ils se plaignent aussi des indications erronées concernant M. MINKOFF et la parcelle n° 802 dans le libellé du projet contenu dans les formulaires de préavis et la décision finale. M. MINKOFF, alors seul propriétaire de la parcelle n° 802, indique avoir renoncé au projet car il pensait que Telis SA y avait également renoncé. Il considère avoir été écarté du projet par cette dernière sans en avoir été informé. Les recourants estiment que le changement des requérants et propriétaires concernés par la demande préalable, survenu avec le dépôt de la cinquième version du projet en décembre 2015, représente une modification exigeant l'ouverture d'une nouvelle procédure, une nouvelle instruction complète et une nouvelle publication de la demande dans la FAO, notamment au motif que « l'ancien "requérant" peut devenir "opposant" et [que] tous les rôles sont changés », en particulier lorsque la parcelle supprimée est « la tête de pont d'un ensemble ».

La question de savoir si une nouvelle publication au sens de l'art. 3 al. 1 LCI devait être effectuée lors de la modification du projet de décembre 2015 consistant à sortir la parcelle n° 802 du projet initial, doit s'examiner de manière objective, par rapport à l'ampleur des changements intervenus et à l'impact de ces derniers. Contrairement à ce que semblent penser les recourants, le fait que l'autorisation sollicitée soit, après leur sortie et celle de leur parcelle n° 802 du projet, accordée n'exige pas en soi une nouvelle publication au sens de l'art. 3 al. 1 LCI. Cela dépend d'une appréciation objective et concrète de l'évolution du projet. Sur ce point, la chambre de céans partage l'argumentation susmentionnée du TAPI relative à la distinction entre une augmentation et une diminution de l'importance du projet et aux considérations liées à ce cas de figure-ci. Dans la présente affaire, il n'est pas contesté que, hormis la suppression de la parcelle n° 802, le projet déposé en décembre 2015 est resté, s'agissant de son implantation, sa destination, son gabarit, son volume et sa dévestiture, identique pour les immeubles projetés aux 25, 27 et 29, rue des Noirettes et aux 4 et 6, rue des Caroubiers. Comme le retient à juste titre le TAPI, l'ampleur du projet initial, dont la demande a été publiée dans la FAO, s'est réduite avec la version déposée en décembre 2015, avec pour conséquence une réduction de l'impact du projet. Le fait que la forme du projet de construction ait changé en raison de la sortie de l'immeuble projeté sur la parcelle n° 802, n'a pas pour effet d'augmenter, notamment envers les voisins, les potentielles nuisances du projet par rapport à celles du projet d'origine. Quant à la présence de différences entre le projet initial

- 13/19 - A/1891/2017 et le projet autorisé, elle est inhérente à l'évolution habituelle d'un dossier de construction entre le début et la fin de l'instruction, du fait qu'il est soumis aux instances consultées chargées d'émettre des préavis, dont les considérations sont susceptibles de conduire à des modifications du projet initial dont la demande a été publiée dans la FAO. L'élément déterminant au regard de la nécessité d'une nouvelle publication au sens de l'art. 3 al. 1 LCI demeure l'ampleur des changements et ses potentiels nouveaux impacts.

Au regard de la fonction de la publication visée à l'art. 3 al. 1 LCI, il est en l'espèce indéniable que M. MINKOFF avait connaissance du projet initial de construction soumis au

département et des plans y relatifs, vu sa qualité de co-requérant avec Telis SA. Il était ainsi non seulement informé de la version initiale du projet et de la volonté de cette société de construire sur ses parcelles, mais également de l'évolution de ce dossier et en particulier des appréciations des instances consultées, en particulier du refus du SMS et de la SCA de démolir le bâtiment existant sur la parcelle n° 802 en raison de sa valeur patrimoniale. Il a ainsi pu participer à l'élaboration et à l'évolution du projet traité par le département, que ce soit directement ou par le biais du mandataire commun choisi avec Telis SA, et ce à tout le moins jusqu'au dépôt de la cinquième version en décembre 2015. Le fait qu'il ait alors choisi de renoncer au projet sur sa parcelle, ce qu'il reconnaît, n'a pas nécessairement pour conséquence d'obliger le département à procéder à une nouvelle publication au sens de l'art. 3 al. 1 LCI. Il y a alors lieu d'examiner l'ampleur et les répercussions des modifications, comme déjà exposé plus haut. Pour les raisons sus-évoquées, le projet déposé en décembre 2015 n'exigeait pas une nouvelle publication au sens de l'art. 3 al. 1 LCI.

Le fait que M. MINKOFF n'ait pas été informé par Telis SA et/ou par leur mandataire commun de la volonté de celle-ci de poursuivre le projet sans le recourant, ne change rien au regard de l'art. 3 al. 1 LCI. En effet, ce dernier avait, comme les personnes tierces ayant consulté la FAO lors de la publication de la demande, connaissance du projet initial de Telis SA et avait pu faire part de ses remarques. Le fait que sa position procédurale était alors différente ne change pas cela, étant au surplus précisé qu'il a pu défendre ses intérêts en lien avec l'immeuble projeté sur sa parcelle sur laquelle un bâtiment était déjà érigé et dont Telis SA a dû tenir compte dans le cadre de l'évolution du projet. Le but de l'art. 3 al. 1 LCI n'est pas de pallier des éventuels défauts de communication dans le cadre de relations contractuelles ressortant du droit privé.

M. MINKOFF était en outre, ou devait l'être, en raison de sa qualité de co-requérant en tout cas jusqu'en décembre 2015, informé de la position du SMS et du blocage que cela avait sur la concrétisation du projet de construction commun. Dans ces circonstances et du point de vue d'une personne raisonnable placée dans une situation similaire, M. MINKOFF pouvait aisément imaginer

- 14/19 - A/1891/2017 l'hypothèse que Telis SA maintienne son projet de construction sur ses parcelles sans lui, dans la mesure où le blocage principal résidait dans l'opposition du SMS à la démolition du bâtiment existant sur la parcelle des recourants. Il aurait pu s'assurer auprès du département de la clôture de la procédure qu'il avait initiée avec Telis SA étant précisé que, dans ce type de situation, les requérants sont tenus de collaborer à la constatation des faits (art. 22 LPA). Par ailleurs, le département ignorait l'état de la relation de M. MINKOFF avec Telis SA et leur mandataire, ce qui n'est pas contesté par les recourants. Ces derniers ne soutiennent pas avoir communiqué au département, au cours de l'instruction de la demande, un changement quelconque dans les relations contractuelles de M. MINKOFF avec ledit mandataire et/ou avec Telis SA. Le fait allégué que Telis SA, voire leur mandataire commun, lui ait caché cette volonté, voire l'ait écarté du projet, n'a pas d'impact sur l'objet de la présente procédure de recours limitée à l'examen de la conformité au droit de l'autorisation litigieuse, à l'exclusion de questions relevant du droit privé. Aucune violation du droit d'être entendu ne peut dans ce contexte être reprochée au département. Enfin et vu la poursuite du projet par Telis SA, tant M. MINKOFF que la société dont il est gérant président ont pu recourir contre l'autorisation accordée à l'issue de l'instruction de la demande préalable, sans subir de préjudice et en faisant valoir leurs droits

en tant que propriétaire voisin des parcelles visées par le projet litigieux, notamment au sujet des « nombreux empiètements » du projet autorisé sur leur parcelle qu'ils invoquent, conformément à l'art. 47 LPA. Dès lors, les griefs tirés de la violation de l'art. 3 al. 1 LCI et du droit d'être entendu peuvent être écartés.

Concernant les erreurs susmentionnées dans le descriptif du projet, après la modification survenue en décembre 2015, il est certes regrettable que le département ait omis de supprimer dans le libellé du projet la mention de M. MINKOFF en tant que requérant et propriétaire ainsi que celle de sa parcelle. Toutefois, et suivant l'avis du TAPI, il y a lieu de considérer que ces erreurs proviennent d'une inattention du département dépourvue de conséquences juridiques, dans la mesure où les instances consultées ont suivi le dossier depuis le début et examiné plusieurs versions du projet, processus par ailleurs habituel en matière de projet de construction. Dans ces circonstances, il n'y a, en dépit des erreurs dans le libellé, aucun doute pour la chambre de céans que lesdites instances ont fondé leur préavis sur les versions successives du projet, et non sur le libellé erroné de ce dernier. Dès lors et contrairement à l'avis des recourants, il n'y a, en l'espèce, aucun vice grave susceptible d'entraîner la nullité de l'autorisation litigieuse. Quant à l'impact – invoqué par les recourants – du libellé erroné sur le contenu des préavis, il n'est ni étayé ni n'emporte, pour les raisons précitées, la conviction de la chambre de céans, les instances consultées étant habituées à devoir examiner, dans le cadre d'une même demande, plusieurs versions avec pour conséquence inévitable des modifications entre le projet initial et le projet autorisé à l'issue de l'instruction de la demande. Par ailleurs, dans

- 15/19 - A/1891/2017 l'hypothèse – soulevée par les recourants – dans laquelle leur accord aurait été nécessaire pour octroyer l'autorisation litigieuse, il est évident que le département ne se serait pas contenté des indications figurant dans le libellé du projet mais aurait requis les pièces utiles et signées par les intéressés. Cet argument ne peut donc être retenu. 4)

S'agissant du gabarit, les recourants critiquent l'absence de motivation du préavis de la CA au motif que la distance de 10,14 m entre les alignements de l'immeuble projeté sur la parcelle n° 1'254 et celui situé en face, de l'autre côté de la rue sur les parcelles nos 1'190, 1'322 et 1'323, constituerait une dérogation importante par rapport à la distance de 11,40 m entre alignements imposée par la loi. Ils se plaignent aussi du fait que les dérogations accordées dans le préavis du DAC n'ont pas été motivées. L'absence de ces motivations ne leur permettrait pas de comprendre les éléments pris en compte par ces instances pour préavisier favorablement le projet litigieux.

En l'espèce, s'agissant du premier point, il n'est pas contesté que la dérogation en cause est d'une valeur inférieure à 1,5 m, comme cela a été retenu par le TAPI. Les recourants invoquent l'ATA/718/2012 du 30 octobre 2012 pour contester le fait que la juridiction précédente et le département se fondent sur le préavis de la CA pour autoriser cette dérogation, alors que ce préavis-ci n'est – hormis la référence à l'art. 11 LCI – pas motivé. Ils avancent le même argument par rapport aux dérogations admises par le préavis du DAC sur la base de l'art. 11 LCI.

Or, c'est à juste titre que le TAPI rejette l'argumentation des recourants en se référant à l'évolution de la jurisprudence de la chambre de céans sur cette question. S'il est vrai que dans l'ATA/718/2012 invoqué par les recourants, cette dernière a estimé insuffisant un préavis favorable de la CA dépourvu de motivation explicite, les circonstances particulières de cette affaire rappelées par le TAPI ne sont pas comparables à celles du cas d'espèce. En

effet, dans cet arrêt, la chambre administrative a précisé que, si un préavis favorable n'avait en principe pas besoin d'être motivé, il en allait différemment dans le cas qu'elle avait alors à traiter concernant un dépassement de gabarit de 4,44 m parce que les surélévations avaient été instaurées récemment dans la loi, qu'il s'agissait d'un des premiers cas où il en était fait application et que toute autorisation dérogatoire ne devait être délivrée qu'après un examen minutieux des conditions la permettant (ATA/718/2012 précité consid. 8).

Dans une jurisprudence ultérieure (ATA/414/2017 du 11 avril 2017 confirmé par l'arrêt du Tribunal fédéral 1C\_297/2017 du 6 décembre 2017 consid. 3.4.2), rappelée par le TAPI, la chambre de céans a considéré qu'un préavis favorable n'avait en principe pas besoin d'être motivé. Néanmoins, lorsqu'une augmentation de la hauteur du gabarit légal était trop importante, elle devait faire l'objet d'un examen minutieux et le préavis de la CA devait, dans ce

- 16/19 - A/1891/2017 cas, contenir une motivation explicite (ATA/414/2017 précité consid. 7b). Dans cette affaire et comme l'a relevé le Tribunal fédéral, la chambre administrative avait procédé à plusieurs constats – exposés ci-après – lui permettant de conclure à l'absence de motif obligeant le département à s'écarter du préavis de la CA favorable à la dérogation fondée sur l'art. 11 LCI. Le préavis de l'inspection de la construction indiquait que le gabarit du bâtiment dépassait « très légèrement ». La CA avait identifié dès le début de l'instruction la nécessité d'une dérogation au sens de l'art. 11 LCI. L'examen des préavis successifs de la CA montrait qu'elle avait étudié le projet en cause avec diligence, en particulier quant à l'intégration de la surélévation autorisée dans l'ensemble des bâtiments érigés sur le périmètre concerné. Les demandes de modification et de compléments qu'elle avait requises montraient qu'elle avait examiné les conditions de l'octroi de la dérogation en cause (ATA/414/2017 précité consid. 7c et arrêt du Tribunal fédéral 1C\_297/2017 précité consid. 3.4.2).

En l'espèce, un dépassement inférieur à 1,5 m ne constitue pas une dérogation importante exigeant une motivation explicite de la CA, contrairement à l'avis des recourants. De plus, après les deux préavis négatifs du SMS, le préavis négatif de la SCA et l'échange entre le mandataire et le département en mars-avril 2014, le projet autorisé a fait l'objet, en octobre 2015, d'un examen particulier avec deux membres de la CA, comme cela ressort de trois courriers du mandataire sans que cela ne soit contesté. Le grief doit donc sur ce point être écarté. Il en va de même par rapport aux dérogations mentionnées dans le préavis de la DAC pour les raisons suivantes. L'exigence de motivation accrue posée par la jurisprudence susmentionnée de la chambre de céans concerne le préavis de la CA, et non celui de la DAC. De plus, la présente procédure concerne l'autorisation préalable et ne porte ainsi que sur les questions d'implantation, de destination, de gabarit, de volume et de dévestiture du projet litigieux conformément à l'art. 5 al. 1 LCI, de sorte que les autres aspects qui ne sont pas déterminants pour l'autorisation préalable devront être détaillés et examinés dans le cadre de la demande définitive. Le préavis de la DAC fait en outre référence, en sus de la mention à l'art. 11 LCI, à trois « pré-consultations » de la CA et à la superstructure de la rue des Caroubiers en ce qui concerne la question du dépassement de gabarit « théorique » du bâtiment. Dans ces circonstances, il n'y a pas lieu de s'écarter des préavis positifs des deux instances précitées, ni d'exiger une motivation explicite du préavis de la CA. 5)

Les recourants invoquent une violation de l'art. 15 LCI. Les dimensions « imposantes et non uniformisées » du projet litigieux nuiraient à l'intérêt patrimonial de l'ensemble formé

par les différents bâtiments d'angle sur le rond-point des Noirettes et un autre bâtiment voisin situé au 31, rue des Noirettes. Aucun travail architectural n'aurait été fait afin de lier les bâtiments modernes projetés à celui maintenu sur la parcelle des recourants. La CA aurait dû se prononcer de manière explicite sur l'harmonie des lieux, vu le dernier préavis du

- 17/19 - A/1891/2017 SMS qui s'en remettait à la CA au sujet de l'harmonie des nouveaux gabarits dans les rues concernées et les raccords aux immeubles maintenus. Le TAPI ne pouvait se contenter du préavis favorable non motivé de la CA.

Sur le premier argument, les recourants ne font que substituer leur propre appréciation à celle de la CA ; le fait que la commune s'oppose au projet en raison de l'intérêt patrimonial sus-évoqué n'y change rien, la CA étant, en l'espèce, l'organisme spécialisé sur cette question, ce qui n'est pas contesté. Dans la mesure où le département a suivi le préavis positif de la CA, après notamment la séance du 13 octobre 2015 entre deux membres de cette instance avec le mandataire du projet, et que l'art. 15 al. 2 LCI donne un poids particulier au préavis de la CA en matière d'esthétique des constructions, la chambre de céans doit, dans ces circonstances et à l'instar du TAPI pour partie composé de personnes possédant des compétences techniques spécifiques, observer une certaine retenue (ATA/417/2019 du 9 avril 2019 consid. 7 et les arrêts cités). Le premier grief des recourants doit donc être écarté.

Quant à la question de la nécessité d'une motivation explicite dans le préavis de la CA au sujet des considérations d'ordre esthétique, il y a lieu de rappeler, comme l'a fait le TAPI, qu'un préavis favorable n'a en principe pas besoin d'être motivé conformément à la jurisprudence de la chambre de céans (ATA/414/2017 du 11 avril 2017 consid. 7b). Par ailleurs, la chambre de céans ne voit, en l'espèce, pas de raison de remettre en cause sur le volet esthétique le préavis positif de la CA qui a examiné, notamment dans le cadre de la séance particulière sus-évoquée, le projet litigieux, plusieurs fois remanié vu les préavis négatifs du SMS et de la SCA. Elle partage la position du TAPI, selon laquelle le département et les tribunaux peuvent partir de l'idée que les questions d'intégration au bâti existant sont examinées par la CA qui, de l'expérience de la juridiction précédente, n'hésite pas, si elle l'estime nécessaire, à demander les modifications d'un projet afin de parvenir à une image satisfaisante. Le fait que le dernier préavis du SMS renvoie à l'appréciation de la CA ne change rien, l'élément déterminant étant que le projet litigieux soit soumis à cette instance-ci vu son champ de compétences, et non que la CA développe les raisons pour lesquelles elle est favorable au projet litigieux. Il ne se justifie donc pas, contrairement à l'avis des recourants, de s'écarter de la jurisprudence précitée ni d'exiger une motivation explicite du préavis positif de la CA. Ce second grief doit aussi être rejeté. 6)

Les recourants ne partagent pas l'appréciation faite par le TAPI en ce qui concerne la question des vides d'étages et des jours croisés.

a. S'agissant des vides d'étages, le jugement querellé n'est pas critiquable, dans la mesure où l'objet du présent litige est une autorisation préalable de construire qui porte uniquement sur certains aspects parmi lesquels ne figure pas l'examen des vides d'étages (art. 5 al. 1 LCI). La conséquence de ceux-ci sur le

- 18/19 - A/1891/2017 gabarit n'est tout au plus, comme l'admettent les recourants, qu'indirecte, étant précisé que le calcul du gabarit ne fait pas référence aux vides d'étages (art. 11,

## E. 26

ss et 35 LCI). Cette question devra ainsi être examinée lors de la demande définitive, des dérogations étant prévues à certaines conditions par la loi (art. 49 LCI) comme l'indique le TAPI. Ce grief est donc rejeté.

b. Pour des raisons similaires à celles sus-évoquées, l'argument relatif aux jours croisés invoqué par les recourants doit également être écarté. En effet, cet aspect n'a pas à être examiné dans une demande préalable de construire, mais le sera lors du dépôt de la demande définitive comme l'indique à juste titre le TAPI. Contrairement à l'avis des recourants, si certes le calcul des vues droites, qui est lié à la distance entre constructions (art. 48 LCI), dépend de l'implantation de l'immeuble, la définition de l'implantation n'est juridiquement pas dépendante de la question des vues droites, celles-ci servant à définir les pièces destinées à l'habitation de jour ou de nuit, les cuisines et les locaux où l'on travaille en permanence (art. 47 LCI). Il n'y a dès lors pas lieu de s'intéresser à ce stade à la question d'éventuelles servitudes entre les parcelles visées par le projet litigieux et la parcelle des recourants. 7)

Enfin, quant au grief des recourants en lien avec les faits constatés par le TAPI, il s'agit plutôt d'une critique sur l'appréciation juridique des faits effectuée par cette juridiction, qui se recoupe en réalité avec les questions de droit déjà traitées. Il n'y a dès lors pas lieu de le développer davantage. 8)

Au vu de ce qui précède, le recours sera rejeté. 9)

Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'500.- sera mis à la charge conjointe et solidaire des recourants qui succombent (art. 87 al. 1 LPA). Aucune indemnité de procédure ne sera allouée (art. 87 al. 2 LPA).

\* \* \* \* \*

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