

# **GE\_GERICHTE ATA/521/2017 vom 9. Mai 2017**

GE Cour de justice, 2017-05-09, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ATA\\_521\\_2017](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_521_2017)

FR: GE\_GERICHTE ATA/521/2017 du 9 mai 2017

IT: GE\_GERICHTE ATA/521/2017 del 9 maggio 2017

## **Regeste**

Résumé: Rejet d'un recours contre une autorisation préalable de construire délivrée pour l'édification d'un immeuble affecté à une école, des locaux paroissiaux et des logements sur une parcelle sise en zone de développement 3. Examen de la nécessité de requérir le préavis de la CMNS compte tenu de la présence sur la parcelle voisine d'une chapelle mise à l'inventaire. Examen de l'octroi d'une dérogation octroyant un dépassement de gabarit.

## **Erwägungen**

### **E. 12**

septembre 1985 - LPA - E 5 10). 2)

Le litige concerne une autorisation préalable de construire, laquelle porte sur l'implantation, la destination, le gabarit, le volume et la dévestiture d'un projet (art. 5 al. 1 LCI).

Les recourants n'invoquent plus devant la chambre de céans certains griefs, tels que notamment la perte d'ensoleillement, l'augmentation du trafic ou la proportion de logements, soulevés devant le TAPI. 3)

Les recourants invoquent une violation de la réglementation en matière de protection de monuments, le département n'ayant pas requis le préavis de la CMNS avant de délivrer son autorisation préalable.

- 9/14 - A/1169/2014

a. La CMNS est une commission consultative qui a pour mission de conseiller l'autorité compétente (art. 5 al. 1 de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 4 juin 1976 - LPMNS - L 4 05). Elle donne son préavis sur tous les objets qui, à raison de la matière, sont de son ressort (art. 47 LPMNS). Aux termes de l'art. 5 al. 2 du règlement général d'exécution de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 29 novembre 1976 (RPMNS - L 4 05.01), elle a notamment pour attribution de donner son préavis sur tout projet de travaux concernant un immeuble porté à l'inventaire (let. c) ou classé (let. e), situé en zone protégée (let. g) ou encore situé dans le périmètre d'un plan de site (let. m).

Il appartient au département de saisir la commission ou les sous-commissions concernées des projets pour lesquels un préavis ou des propositions sont requis (art. 5 al. 3 RPMNS).

b. Les effets d'une mise à l'inventaire sur un immeuble sont son maintien ainsi que la préservation de ses éléments dignes d'intérêt (art. 9 al. 1 LPMNS). Une procédure spéciale est ainsi prévue en cas de travaux sur un immeuble porté à l'inventaire (art. 9 al. 2 à 5 LPMNS). Dans le cas d'une procédure de classement, le Conseil d'Etat peut interdire de modifier les abords immédiats de l'immeuble classé (art. 15 al. 4 LPMNS). Cette faculté

offerte à l'exécutif cantonal n'existe pas pour la mise à l'inventaire d'un immeuble (art. 11 al. 1 let. a LPMNS ; ATA/573/2007 du 13 novembre 2007).

En l'espèce, seule la chapelle bénéficie d'une mesure de protection, ce qui n'est pas le cas de la parcelle sur laquelle elle est édifiée, ni de la parcelle adjacente sur laquelle la construction du bâtiment est projetée.

En conséquence, le préavis de la CMNS n'était pas requis et le SMS s'est d'ailleurs déclaré non concerné par le projet de construction qui ne s'étendait pas sur la parcelle supportant la chapelle.

Toutefois, en l'occurrence, un préavis de la CMNS figure au dossier puisque l'EPG a soumis à celle-ci un avant-projet. Ce préavis favorable du

#### **E. 14**

novembre 2012 a, en outre, été intégré dans l'élaboration du projet autorisé. Dans ce processus, le projet modifié au gré des préavis de la CA est resté conforme aux préoccupations de la CMNS de laisser vierge de nouvelle construction la parcelle de la chapelle et de garantir son dégagement visuel.

Quant au préavis négatif de la CMNS de 2006, produit par les recourants, sa portée ne sera pas examinée plus avant puisqu'il concerne un autre projet et qu'un préavis postérieur et qui concerne directement le projet litigieux figure au dossier. En outre, le souci de préserver l'environnement direct du temple a été pris en compte en l'espèce par la CA, suivant en cela les préoccupations de la CMNS.

- 10/14 - A/1169/2014

Le grief des recourants sera donc écarté. 4)

Les recourants estiment que les dispositions légales en matière de gabarits n'ont pas été respectées, le gabarit maximum avait été autorisé sans dérogation et sans que des logements supplémentaires n'aient été prévus.

La dimension du gabarit des constructions en zone 3 est définie à l'art. 27 LCI qui permet, depuis sa modification adoptée par le Grand Conseil le 22 février 2008, la construction de bâtiments selon des règles de gabarit conçues pour encourager les surélévations d'immeuble mais également applicables comme normes de référence aux immeubles neufs, contrairement à l'interprétation qu'en retiennent les recourants. Ceci découle de l'intention du législateur d'étendre aussi largement que possible le champ d'application des possibilités constructives découlant de la modification de l'art. 27 LCI. Ces possibilités constructives n'impliquent pas l'octroi de dérogations, comme le retiennent à tort les recourants, à l'inverse des dépassements de gabarit autorisés en application de l'art. 11 LCI (exposé des motifs au PL 10'088 p. 7-8/38 MGC 2006-2007/XI/2 A, p. 9'979- 9'980 ; ATA/198/2013 du 26 mars 2013 concernant les dispositions similaires applicables en zone 2).

En conséquence, le grief de violation de l'art. 27 LCI sera écarté. 5)

Les recourants invoquent également les règles en matière de distances aux limites de propriété. Le bâtiment projeté et le temple seraient trop proches.

a. En 3ème zone, l'art. 29 al. 3 LCI prescrit une distance de six mètres entre une construction et une limite de propriété.

b. Selon l'art. 11 al. 4 LCI, le département peut, après consultation de la CA, autoriser un dépassement du gabarit prescrit par la loi lorsque les constructions prévues sont édifiées sur des terrains dont la surface libre est suffisante pour préserver les voisins des inconvénients que pourrait impliquer le supplément de hauteur (let. a), n'excèdent pas l'IUS qui résulterait de la stricte application de la loi (let. b), ne nuisent pas à l'harmonie de la silhouette de l'agglomération ni à la perception de sa topographie (let. c), se justifient par leur aspect esthétique et leur destination et sont compatibles avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier (let. d).

Le calcul du gabarit autorisable tel qu'il est prévu par la LCI, inclut la prise en compte de la distance aux limites de propriété.

Selon l'art. 11 al. 6 LCI, une dérogation à l'obligation de prévoir un même gabarit à toutes les faces de la construction (art. 26 al. 2 LCI) peut être accordée, après consultation de la CA, afin de permettre des solutions architecturales particulières et améliorer l'insertion dans le site.

- 11/14 - A/1169/2014

c. L'art. 45 al. 1 LCI prévoit que, dans toutes les zones, les distances entre deux constructions ne peuvent être inférieures à la somme des distances qui seraient exigibles entre chacune de ces constructions et la limite de propriété passant entre elles, soit douze mètres en 3ème zone.

L'art. 45 al. 2 LCI prescrit toutefois que cette règle de distance n'est pas applicable lorsqu'il existe, sur la propriété voisine, une construction autorisée avant le 1er mai 1940 et qui ne bénéficie pas d'une servitude sur le fonds où s'élève la nouvelle construction. Tel est le cas en l'espèce puisque la chapelle a été construite en 1902 et qu'elle est sise sur la parcelle adjacente à celle sur laquelle le bâtiment projeté a été autorisé.

d. L'autorité administrative jouit d'un large pouvoir d'appréciation dans l'octroi de dérogations. Cependant, celles-ci ne peuvent être accordées ni refusées d'une manière arbitraire. Tel est le cas lorsque la décision repose sur une appréciation insoutenable des circonstances et inconciliable avec les règles du droit et de l'équité et se fonde sur des éléments dépourvus de pertinence ou néglige des facteurs décisifs (ATA/451/2014 du 17 juin 2014 ; ATA/537/2013 du 27 août 2013). Quant aux autorités de recours, elles doivent examiner avec retenue les décisions par lesquelles l'administration accorde ou refuse une dérogation. L'intervention des autorités de recours n'est admissible que dans les cas où le département s'est laissé guider par des considérations non fondées objectivement, étrangères au but prévu par la loi ou en contradiction avec elle. Les autorités de recours sont toutefois tenues de contrôler si une situation exceptionnelle justifie l'octroi de ladite dérogation, notamment si celle-ci répond aux buts généraux poursuivis par la loi, qu'elle est commandée par l'intérêt public ou d'autres intérêts privés prépondérants ou encore lorsqu'elle est exigée par le principe de l'égalité de traitement, sans être contraire à un intérêt public (ATA/451/2014 du 17 juin 2014 ; ATA/537/2013 du 27 août 2013).

e. Dans le système de la LCI, les avis ou préavis des communes, des départements et organismes intéressés n'ont qu'un caractère consultatif, sauf dispositions contraires et expresse de la loi. Lorsque la consultation de la CA est imposée par la loi, le préavis de cette commission a un poids certain dans l'appréciation qu'est amenée à effectuer l'autorité de recours (ATA/451/2014 du

## E. 17

juin 2014 ; ATA/100/2010 du 16 février 2012). La chambre administrative observe une certaine retenue dans son pouvoir d'examen lorsque l'autorité a suivi son préavis. En effet, la CA, composée pour une part de spécialistes, est plus à même de prendre position sur des questions qui font appel aux connaissances de ces derniers que la chambre administrative, composée de magistrats (ATA/720/2012 du 30 octobre 2012 confirmé par arrêt du Tribunal fédéral 1C\_635/2012 du 5 décembre 2013 ; ATA/385/2011 du 21 juin 2011, confirmé par arrêt du Tribunal fédéral 1C\_362/2011 du 14 février 2012).

- 12/14 - A/1169/2014

En l'espèce, la CA a rendu un préavis favorable le 7 janvier 2014. Ce préavis est imposé par la loi et a été suivi par le département, de sorte qu'il revêt un poids certain dans l'appréciation de l'autorité de recours. Par ailleurs, en délivrant l'autorisation préalable litigieuse, le département a octroyé une dérogation. Dans ces circonstances, la chambre administrative observe une certaine retenue dans son examen.

Dans son préavis, au terme d'une troisième analyse du dossier, la CA a indiqué consentir à une dérogation selon l'art. 11 LCI, fondant sa position sur le fait que les différents volumes de l'immeuble projeté créaient une relation satisfaisante avec le volume du temple tandis que leur proximité dialoguait dans une synergie programmatique.

La CA a donc examiné attentivement les questions de distance entre bâtiments, de liaison entre le bâtiment projeté et le temple, et d'insertion dans le site, avant de préavisier favorablement le projet. Cela ressort déjà de son préavis antérieur du 23 décembre 2013 dans lequel elle estimait que dans le projet soumis à cette date, la faible distance laissée entre le volume projeté et le temple n'était pas acceptable. De même, dans le préavis du 26 novembre 2013, elle demandait que l'espace entre le bâtiment et le temple soit traité comme une place en dégageant l'espace.

Au vu de ce qui précède, aucun élément n'imposait au département de s'écarter du préavis de la CA, de sorte qu'il n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation en le suivant et en octroyant en conséquence une dérogation en application de l'art. 11 LCI sur les deux points susmentionnés.

En conséquence, les griefs des recourants seront écartés. 6)

Les recourants contestent encore le calcul de la densité du projet. L'ID devait nécessairement être plus grand que l'IUS contrairement à ce qu'avait retenu le TAPI dans son jugement.

La densité d'un projet de construction en zone de développement 3 n'est pas plafonné, seul un indice minimal est fixé par la loi (art. 2A al. 2 let. b LGZD). Peu importe, dès lors, si une erreur de calcul s'est glissée ou non dans le calcul de l'ID effectué par le TAPI, dans la mesure où il n'est pas contesté, comme en l'espèce, que l'indice minimal de 1,8 est atteint.

7) a. En conséquence, en tous points infondé, le recours sera rejeté.

b. Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge conjointe et solidaire des recourants (art. 87 al. 1 LPA). Une indemnité de procédure de CHF 1'000.- sera allouée à l'EPG, à la charge conjointe et solidaire des recourants (art. 87 al. 2 LPA).

- 13/14 - A/1169/2014

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