

# **GE\_GERICHTE A/1169/2014 vom 9. Mai 2017**

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

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_A\\_1169\\_2014](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_1169_2014)

FR: GE\_GERICHTE A/1169/2014 du 9 mai 2017

IT: GE\_GERICHTE A/1169/2014 del 9 maggio 2017

## **Regeste**

CONSTRUCTION ET INSTALLATION ; AUTORISATION PRÉALABLE ; ZONE DE DÉVELOPPEMENT ; INDICE D'UTILISATION ; AUTORISATION DÉROGATOIRE(PERMIS DE CONSTRUIRE) | 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. | LCI.5.al1; LCI.11; LCI.27; LCI.29.al3; LCI.45; LGZD.2A.al2.letb; LPMNS.5; LPMNS.9

## **Erwägungen**

### **E. 3**

ème section dans la cause Madame Ivana et Monsieur Frédéric PROGIN Madame Marzena PRUGAR-KETLING DELGADO et Monsieur Danilo DELGADO représentés par Me Cécile Berger Meyer, avocate contre Église protestante de Genève représentée par Me Nicolas Wisard, avocat et DÉPARTEMENT DE L'AMÉNAGEMENT, DU LOGEMENT ET DE L'ÉNERGIE - OAC \_\_\_\_\_ Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 2 décembre 2015 ( JTAPI/1403/2015 ) EN FAIT 1) L'église protestante de Genève (ci-après : l'EPG) est propriétaire des parcelles adjacentes n os 1'812 et 4'079, feuille 14, de la commune de Lancy à l'adresse 20 et 24, route de Chancy. La chapelle du Petit-Lancy (B176), construite en 1902, est érigée sur la parcelle n o 1'812 d'une surface de 710 m<sup>2</sup>. La chapelle 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 m<sup>2</sup> supporte une maison de paroisse et un bâtiment plus petit affecté à l'activité de la paroisse (B171 et B172). Les deux biens-fonds sont situés dans un périmètre sis en zone 5 de développement 3 dans le quartier délimité par la route de Chancy, le chemin des Troènes, l'avenue du Petit-Lancy et le chemin de Pré-Vert. Un plan d'aménagement de la zone (25'973) avait été adopté le 10 mai 1968 mais n'a pas été confirmé dans le délai fixé par la loi suite à l'entrée en vigueur de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700). 2) Le 14 novembre 2012, la sous-commission monuments et antiquités de la commission des monuments, de la nature et des sites (ci-après : CMNS) a rendu un avis concernant un avant-projet soumis par l'EPG et portant sur la construction d'un immeuble à proximité de la chapelle. Cet avant-projet prévoyait la démolition de la maison de paroisse et la construction d'un bâtiment de huit étages sur rez affecté à des activités paroissiales, à une école, une salle polyvalente et divers locaux d'affectation mixte ainsi que plusieurs étages affectés à du logement. La CMNS demandait que le bâtiment projeté en front de la rue de Chancy soit reculé afin de garantir un meilleur dégagement

visuel de la chapelle en s'alignant sur celle-ci ou en reprenant l'alignement prévu par le plan 25'973. Aucun bâtiment nouveau ne devait venir s'accrocher à la chapelle et sa parcelle devait rester vierge de toute nouvelle construction afin de lui garantir les dégagements actuels. 3) Le 21 juin 2013, l'EPG a déposé une requête en autorisation préalable de construire auprès du département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (ci-après : le département) enregistrée sous DP 18'507. Le projet prévoyait la création d'un bâtiment de 1'436 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher (SBP) destinés aux logements, 2'831 m<sup>2</sup> destinés aux activités de la paroisse et à une école et 914 m<sup>2</sup> destinés à des bureaux. 4) Le 2 juillet 2013, le service des monuments et des sites (ci-après : SMS) s'est déclaré non concerné par le projet, seules des canalisations traversaient la parcelle où se trouvait la chapelle inscrite à l'inventaire. 5) Le projet a été soumis à trois reprises à la commission d'architecture (ci-après : CA) pour préavis, les 25, 26 novembre et 17 décembre 2013. Le projet a été modifié au gré des préavis, en fonction des demandes de la CA. Le préavis final de la CA du 7 janvier 2014 était favorable, les différents volumes de l'immeuble projeté créaient notamment une relation satisfaisante avec le volume du temple. La CA était d'accord avec une dérogation selon l'art. 11 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 - LCI - L 5 05. 6) Par arrêté du 27 février 2014, le Conseil d'état a admis l'application des normes de la 3<sup>ème</sup> zone de construction au projet. 7) Le 6 mars 2014, le département a délivré l'autorisation préalable de construire un bâtiment avec logements, locaux paroissiaux, administratifs et école sur la parcelle n o 4'079 (DP 18'507). Dite autorisation a été publiée dans Feuille d'avis officiel de la République et canton de Genève du 14 mars 2014. Les préavis favorables ou favorables sous réserve délivrés le 3 juillet 2013 par la police du feu, le 19 juillet 2013 par l'office du génie-civil, le 23 juillet 2013 par le service de la planification de l'eau, le 31 juillet 2013 par la commune de Lancy, le 12 août 2013 par l'office du logement, devenu depuis lors l'office cantonal du logement et de la planification foncière (ci-après : OCLPF), le 19 août 2013 par la direction générale de la nature et du paysage, le 30 août 2013 par l'office cantonal de l'énergie, le 27 septembre 2013 par la direction générale de la mobilité et le 8 octobre 2013 par la direction des plans d'affectation et des requêtes faisaient partie intégrante de l'autorisation. Le projet prévoyait la construction d'un bâtiment de sept étages sur rez et deux niveaux de sous-sol, comportant une partie basse sur une surface au sol de 423 m<sup>2</sup> et une partie haute sur une surface d'environ 370 m<sup>2</sup>. L'entier du bâtiment reposait sur la parcelle n o 4'079 à sa limite avec celle supportant la chapelle. 8) Par acte du 28 avril 2014, Madame Marzena PRUGAR-KETLING DELGADO et Monsieur Danilo DELGADO (ci-après : les époux DELGADO), ont interjeté recours auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI) contre l'autorisation préalable de construire en concluant principalement à son annulation. Préalablement, ils requéraient l'établissement de rapports d'experts sur la circulation engendrée par l'exploitation de l'école prévue et sur la perte d'ensoleillement engendrée par le projet de construction. Ils étaient promettant-acquéreurs d'une part de copropriété d'un immeuble en construction, sis sur la parcelle n o 4'991 de la commune de Lancy, à l'adresse 3 chemin des Troènes. Cette parcelle était voisine de celle sur laquelle était prévu le projet de construction de l'EPG, dans sa partie sud. Leur appartement était situé au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble en construction. La construction du projet entraînerait une diminution d'au moins deux heures par jour d'ensoleillement, une diminution de la vue et du dégagement, l'obstruction du trafic sur le chemin des Troènes desservant le garage et le bruit des élèves dans le parc accessible au public. L'autorisation préalable aurait dû être soumise à l'établissement d'un plan localisé de quartier (ci-après : PLQ) ou être régie par les

règles de construction de la zone 5. L'autorisation dérogeait aux règles de la LCI en matière de gabarit, de distances et d'implantation. La dérogation fondée sur l'art. 11 LCI violait les principes de la loi et de la jurisprudence en la matière. La destination et la dévestiture du projet étaient contraires à la loi. Le projet ne tenait pas compte des nombreuses servitudes grevant la parcelle n o 4'079. Le département avait abusé de son pouvoir d'appréciation et le projet ne prévoyait pas d'espaces verts suffisants. 9) Le 24 avril 2014, Madame Ivana et Monsieur Frédéric PROGIN ont interjeté recours auprès du TAPI contre l'autorisation de construire préalable en concluant à son annulation et préalablement aux mêmes mesures d'instruction que les époux DELGADO. Ils étaient promettant-acquéreurs d'une part de copropriété d'un immeuble en construction sis sur la parcelle n o 4'992 de la commune de Lancy à l'adresse 3a, chemin des Troènes. Cette parcelle était voisine de celle sur laquelle était prévu le projet de construction de l'EPG, dans sa partie sud. Les immeubles en construction au 3 à 3c, chemin des Troènes étaient de typologie rez + 6 + attique. Leur appartement était situé au 6 ème étage. Le projet violait les règles de densité des constructions, celles sur la proportion de logements, sur le gabarit et aurait un impact important sur la circulation sur le chemin des Troènes. 10) Par décision du 12 mai 2014, le TAPI a joint les recours déposés par les époux DELGADO et les époux PROGIN ainsi qu'un troisième recours déposé le 24 avril 2014 par Madame Claire-Lise et Monsieur Christian PAILLARD, voisins de la parcelle. Le TAPI a constaté que les recours avaient effet suspensif. 11) Le 3 juillet 2014, l'EPG a répondu aux recours en concluant à leur rejet et exposant notamment que le projet étant situé dans un quartier fortement urbanisé, c'était à bon droit que le Conseil d'état avait renoncé à adopter un PLQ et avait déclaré applicable les normes de la 3 ème zone de construction. Les règles légales en matière de distances aux limites et gabarits étaient respectées en tous les points du bâtiment projeté sauf en ce qui concernait la relation avec le temple. Les deux parcelles avaient été traitées comme un seul bien-fonds et le bâtiment projeté ainsi que le temple comme une unité sur le plan architectural. La dérogation approuvée par la CA était valable. L'indice de densité (ID) était inférieur ou égal à l'indice d'utilisation du sol (IUS) du projet qui s'élevait à 2,26 et était conforme au plan directeur cantonal (ci-après : PDCn) qui imposait un indice de densité minimal de 1,8 pour la zone de développement 3. Rien ne permettait de critiquer la proportion de logements ni la dévestiture du projet. L'exploitation de l'école ne causerait pas de gêne sur le trafic, vu les infrastructures existantes en tram, bus et réseaux cyclables et piétonniers permettant l'accès au bâtiment. De nombreuses places de parking publiques pour véhicules existaient à proximité. Une partie des aménagements extérieurs était affectée à l'espace récréatif pour les élèves, dont le détail ferait l'objet de la demande d'autorisation définitive. S'agissant de la perte d'ensoleillement qui serait causée par le projet, celle-ci ne constituait pas un inconvénient grave. Pour l'appartement des époux DELGADO, en considérant toute la longueur de la façade, la perte commençait lorsque le soleil n'était plus caché par la chapelle existante, à 7h30 et durait jusqu'à 9h10. Pour l'appartement des époux PROGIN, seule l'extrémité sud-ouest de la façade subissait une perte d'ensoleillement de 7h30 à 7h45. Le total des surfaces aménagées des parcelles s'élevait à 46,6 % et les espaces verts occupaient plus d'un tiers des dites parcelles, respectant pleinement les exigences posées par la loi. 12) Le 3 juillet 2014, le département a déposé des observations, concluant au rejet des recours et reprenant l'argumentation développée par l'EPG. L'indice de densité était de 1,84. Ni le temple ni l'école n'entraient dans le calcul des SBP et l'IUS était de 0,99 pour une SPB de 2'350 m<sup>2</sup> sur une surface de 2'382 m<sup>2</sup>. 13) Les 13 novembre et 18 décembre 2014, les parties ont été entendues en audience par le TAPI. a. Le représentant du

département a exposé que dans le cadre de l'examen de la demande les deux parcelles avaient été prises en compte comme un seul bloc mais en prenant toujours en considération l'existence du temple. La CA avait été consultée au sujet de la distance entre le temple et le bâtiment à construire en vue d'obtenir une dérogation. Le type d'école qui occuperait les locaux n'avait pas d'incidence à ce stade de l'autorisation préalable. Les questions de perte d'ensoleillement sur les bâtiments voisins étaient examinées, cas échéant, par la CA lorsqu'elle accordait des dérogations en lien avec ces pertes. Dans le cas du bâtiment de l'EPG, la dérogation ne concernait pas les bâtiments voisins et la question n'avait pas été étudiée. b. Monsieur François DE MARIGNAC, architecte et ancien membre de la CA a été entendu comme témoin par le TAPI. Le projet avait fait l'objet de plusieurs présentations et demandes de modifications auxquelles l'architecte de l'EPG avait répondu, notamment en réduisant la hauteur du futur bâtiment. Le projet avait été apprécié dans sa globalité et les dérogations nécessaires ont été octroyées. La CA avait estimé que la problématique de la distance n'était pas la même entre un temple et une école qu'entre des bâtiments de logements. 14) Le 23 avril 2015, les époux DELGADO et PROGIN ont répliqué en persistant dans leurs conclusions. 15) Le 20 mai 2015, le département a déposé des observations en persistant dans les conclusions prises. 16) Le 21 mai 2015, l'EPG a dupliqué en persistant dans ses conclusions. 17) Par jugement du 2 décembre 2015, le TAPI a rejeté les recours. Les parcelles concernées se situaient sans contestation possible dans un quartier fortement urbanisé et c'était à juste titre que le Conseil d'État avait déclaré les normes de la 3<sup>ème</sup> zone applicables au projet. Les calculs de densité devaient être faits en tenant compte des deux parcelles concernées par le projet et formant un tout. La densité du projet était conforme à la loi et au plan directeur cantonal (PDCn). Quant à la demande de renseignement, elle était sans portée juridique et ne liait pas le département au moment de délivrer l'autorisation litigieuse s'agissant de la densité notamment. Le projet ne portait pas sur le temple lui-même qui était le seul objet figurant à l'inventaire. La CMNS avait été consultée et le projet modifié en fonction des remarques de cette dernière. Aucun préavis de la CMNS n'était requis en l'espèce. S'agissant des gabarits des constructions et des limites de propriétés, le projet respectait les normes légales en la matière et la dérogation avait été admise en conformité avec le préavis de la CA. Quant à la perte d'ensoleillement, elle ne constituait pas un inconvénient grave au sens de la loi. 18) Par mémoire commun, mis à la poste le 18 janvier 2016, les époux PROGIN et DELGADO ont interjeté recours contre le jugement du TAPI auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative), en concluant à son annulation ainsi qu'à celle de l'autorisation préalable de construire et au versement d'une indemnité de procédure. Le préavis de la CMNS n'avait pas été demandé par le département, en violation de la loi. En 2006, la CMNS s'était prononcée négativement sur un projet moins important prévu sur l'une des parcelles, dans le même périmètre. Les règles sur les gabarits et les distances aux limites de propriété avaient été violées et les règles sur les calculs de densité méconnues. Il n'existait pas d'unité des façades comme l'exigeait la loi. Le détail de leur argumentation sera repris dans la mesure utile dans la partie en droit du présent arrêt. 19) Le 25 janvier 2016, le TAPI a transmis son dossier sans formuler d'observations. 20) Le 19 février 2016, l'EPG a répondu au recours en concluant à son rejet ainsi qu'au versement d'une indemnité de procédure. Le SMS avait indiqué ne pas être concerné par le projet déposé en demande préalable puisque seules des canalisations traversaient la parcelle n° 1'812 sur laquelle se trouvait le temple inscrit à l'inventaire. La CMNS avait été consultée volontairement dans le cadre de l'étude et de l'avant-projet et avait rendu un préavis positif le 14 novembre 2012.

Le projet avait ensuite été soumis à la CA. La densité du projet était conforme au droit qui ne prévoyait qu'une densité minimale en zone de développement 3 et correspondait à la densification des parcelles environnantes qui oscillait entre 1.67 et 3.3. Le préavis de la CA avait été rendu après une étude attentive du dossier, après avoir demandé à deux reprises des modifications du projet. La dérogation ne concernait pas uniquement les hauteurs des bâtiments mais concernait également la distance aux limites de propriété, puisque le calcul de la hauteur en 3<sup>ème</sup> zone de construction prenait en compte cette distance. En outre, une autre dérogation en faveur des constructions autorisées avant le 1<sup>er</sup> mai 1940 existait dans la loi, qui permettait de s'affranchir des distances aux limites de propriété. Les différents volumes de l'immeuble projeté et sa typologie atypique avaient été élaborés sur la base des préavis de la CA, dans le but d'établir une relation satisfaisante avec le volume du temple. La CA avait bien abordé toutes les conditions matérielles exigées pour s'assurer que la dérogation concédée répondait aux conditions légales.

21) Le 19 février 2016, le département a déposé des observations, concluant au rejet du recours et répondant point par point aux griefs des recourants. 22) Le 22 février 2016, les époux PAILLARD ont demandé à être mis hors de cause, n'ayant pas recouru contre le jugement du TAPI. 23) Le 2 mai 2016, les recourants ont répliqué, campant sur leurs positions. La CMNS devait rendre un préavis au sujet du projet définitif et non en marge de la procédure, la modification du projet au fil du temps rendait inévitable un préavis formel. L'argumentation relative à la prise en compte des deux parcelles comme formant un tout tombait à faux, puisqu'en l'absence de réunion desdites parcelles, le propriétaire restait libre de vendre l'une d'elle en tout temps. 24) Le 24 mars 2016, l'EPG a renoncé à déposer des observations. 25) Le 12 mai 2016, 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 (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 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.

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'état 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 édifée, 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 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. 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 3<sup>ème</sup> 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. 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 3<sup>ème</sup> 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 1<sup>er</sup> 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 expresses 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 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). 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 préavis 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).

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