



POUVOIR JUDICIAIRE

A/4822/2017-LDTR

ATA/258/2020

**COUR DE JUSTICE**

**Chambre administrative**

**Arrêt du 3 mars 2020**

**3<sup>ème</sup> section**

dans la cause

**COMMUNAUTÉ DES COPROPRIÉTAIRES DE LA PROPRIÉTÉ PAR  
ÉTAGES RUE DU 31-DÉCEMBRE 50**

et

**Monsieur José ACHACHE**

**Monsieur Claude CHAVANNE**

**Madame Maria et Monsieur Jean-Pierre GIRARD**

**Monsieur Gilles OGGIER**

**Madame Marie-Christine PILLET**

**Madame Pascale et Monsieur Yves TILLIETTE**

**Madame Sabrina TURRINI**

**Madame Françoise ZWERNER**

représentés par Me Mark Muller, avocat

contre

**ÉGLISE PROTESTANTE DE GENÈVE**

représentée par Me Nicolas Wisard, avocat

et

**DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE**

---

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du  
26 mars 2019 (JTAPI/297/2019)**

---

## EN FAIT

- 1) a. Les parcelles n<sup>os</sup> 1'913 et 1'914 du cadastre de la commune de Genève-Eaux-Vives, en deuxième zone de construction, sont propriété de l'Église protestante de Genève (ci-après : EPG).

Le temple des Eaux-Vives, sis 7, place Jargonnant, inscrit à l'inventaire des bâtiments dignes d'être protégés, a été édifié en 1842 sur la parcelle n<sup>o</sup> 1'914 (bâtiment D51).

Sur la parcelle n<sup>o</sup> 1'913 est édifié le bâtiment D52, sis 29, route de Frontenex, construit avant 1919 et destiné à de l'habitation, avec des activités au rez-de-chaussée. Ce bâtiment, d'une surface au sol de 169 m<sup>2</sup>, dispose de deux niveaux hors sol, avec une hauteur de 8,35 m.

b. Sur la parcelle n<sup>o</sup> 519 du cadastre de Genève-Eaux-Vives, à l'adresse 50, rue du 31-Décembre, un immeuble d'habitation a été construit, dont Monsieur José ACHACHE, Monsieur André BENDER, Monsieur Claude CHAVANNE, Monsieur Vincenzo CHIRENTI, Madame Maria et Monsieur Jean-Pierre GIRARD, Monsieur Gilles OGGIER, Madame Marie-Christine PILLET, Madame Florence RENUCCI, Madame Pascale et Monsieur Jean-Yves TILLIETTE, Madame Sabrina TURRINI et Madame Françoise et Monsieur Roland ZWERNER, sont propriétaires, en propriété par étage.

La parcelle n<sup>o</sup> 519 jouxte, au nord-est et en deuxième front, depuis le sud, la parcelle n<sup>o</sup> 1'913.

- 2) Désirant édifier un immeuble de sept étages sur rez-de-chaussée, l'EPG a déposé, le 30 juin 2014, d'une part une requête en autorisation de construire (DD 107'021) et, d'autre part, une requête en autorisation de démolir le bâtiment D52 (M 7'242).

Le projet d'autorisation de construire a fait l'objet d'un refus d'entrée en matière le 7 août 2014.

- 3) Le service des monuments et des sites (ci-après : SMS) a ouvert, le 6 octobre 2014, une procédure visant à inscrire à l'inventaire le bâtiment D 52 et la parcelle n<sup>o</sup> 1'913. Après étude du dossier, l'office du patrimoine et des sites a renoncé à inscrire ce bâtiment ainsi que les parcelles n<sup>os</sup> 1'913 et 1'914 à l'inventaire. Il a précisé à l'EPG, le 23 juillet 2015, que le futur projet de construction devait être soumis tant à la commission d'architecture (ci-après : CA) qu'à la sous-commission monuments et antiquités de la commission des monuments, de la nature et des sites (ci-après : SCMNA/CMNS), pour tenir compte de la qualité des apports.

- 4) Après plusieurs séances de travail commune de membres de la CA et de la SCMNA/CMNS, au cours desquelles les remaniements du projet de construction ont été examinés, ces commissions ont été d'accord avec le projet : l'immeuble à construire disposait de quatre étages sur rez-de-chaussée plus attiques, et devait être aligné sur les bâtiments le long de la route de Frontenex. Un espace destiné à une future crèche était prévu. La CA précisait être d'accord avec l'octroi d'une dérogation à l'art. 11 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) liée à une trop faible distance entre le temple et le projet, sur une longueur de deux mètres où il n'y avait pas d'ouverture.
- 5) Le 9 janvier 2017, une requête en autorisation de construire, reprenant les éléments acceptés lors des études préparatoires, a été déposée par l'EPG (DD 109'809).
- 6) Après une modification du projet, l'ensemble des organismes consultés a délivré des préavis favorables, ou favorables sous conditions. De même, les préavis concernant l'autorisation de démolir le bâtiment existant étaient, in fine, favorables.

En particulier, la direction des autorisations de construire – LDTR – a indiqué que le projet n'était pas soumis à la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi) du 25 janvier 1996 (LDTR - L 5 20), dès lors qu'il s'agissait d'une maison à un logement construite avant 1909.

Le détail des autres préavis sera, si besoin est, repris dans la partie en droit du présent arrêt.

- 7) Le 1<sup>er</sup> novembre 2017, le département a délivré les autorisations de construire et de démolir sollicitées.
- 8) Le 1<sup>er</sup> décembre 2017, la communauté des copropriétaires de la propriété par étage, 50, rue du 31-Décembre, M. ACHACHE, M. BENDER, M. CHAVANNE, M. CHIRENTI, Mme et M. GIRARD, M. OGGIER, Mme PILLET, Mme RENUCCI, Mme et M. TILLIETTE, Mme TURRINI, Mme et M. ZWERNER ont recouru au Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI) tant contre l'autorisation de démolir que contre l'autorisation de construire délivrée à l'EPG.

Le bâtiment dont la démolition était envisagée était assujéti à la LDTR dès lors qu'il était situé en deuxième zone de construction et qu'il comportait deux logements indépendants, ou davantage. D'anciens locataires de la maison pourraient témoigner que, dans la seconde moitié des années 80, deux familles vivaient dans ce bâtiment. Par la suite, l'une des familles en question avait occupé

l'ensemble du bâtiment. Les conditions nécessaires à l'octroi éventuel d'une dérogation n'avaient pas été examinées.

D'autre part, la distance entre le bâtiment projeté et le temple des Eaux-Vives était insuffisante et les conditions à l'octroi d'une dérogation, au sens de l'art. 11 LCI, n'étaient pas remplies. Le projet envisageait la pose d'installations techniques dépassant le gabarit légal autorisé, sur la toiture, dérogation qui n'avait été ni autorisée, ni étudiée par la CA.

Le projet n'était pas compatible avec la protection du quartier, notamment du temple des Eaux-Vives.

Il entraînerait des inconvénients graves par la perte d'ensoleillement qu'il causerait à l'immeuble 50 rue du 31-Décembre.

Les degrés de sensibilité au bruit dans l'immeuble prévu ne seraient pas respectés, sans que l'octroi d'une dérogation ne puisse être envisagé.

En affectant le premier étage du bâtiment à une crèche, le projet ne respectait pas le règlement relatif aux plans d'utilisation du sol de la Ville de Genève (ci-après : la ville) du 20 février 2007 (RPUS - LC 21 211).

Le bâtiment ne disposerait pas des places de stationnement exigées par la législation.

- 9) Après avoir procédé à un double échange d'écritures, pris acte du fait que certains des propriétaires par étage, soit M. BENDER, M. CHIRENTI, Mme RENUCCI et M. ZWERNER, avaient retiré leur recours, entendu les parties en audience de comparution personnelle et entendu une représentante de la direction générale des Transports (ci-après : DGT), le TAPI a déclaré irrecevable le recours déposé contre l'autorisation de démolir et a déclaré recevable, puis rejeté, celui déposé contre l'autorisation de construire.

Selon la jurisprudence, les voisins n'avaient pas qualité pour recourir contre une autorisation de démolir dès lors qu'ils ne tiraient pas d'avantages, de fait ou de droit, du maintien du bâtiment.

Les conditions d'octroi d'une dérogation en lien avec la distance séparant la future construction de la limite de la parcelle n° 1'914 étaient remplies et le projet avait fait l'objet d'une étude extrêmement attentive de la part de la CA et de la SCMNA/CMNS afin de s'assurer de l'intégration du bâtiment projeté.

S'agissant de l'inconvénient grave lié à la perte d'ensoleillement, les études produites par les recourants indiquaient que trois fenêtres du bâtiment subiraient une perte d'environ deux heures d'ensoleillement par jour, ce qui était insuffisant pour constituer un inconvénient grave.

Les normes de bruit étaient aussi respectées, notamment par le fait que l'apposition de fenêtres non ouvrantes au rez-de-chaussée, pour les locaux de la crèche, n'était pas liée à une protection contre le bruit mais bien aux risques induits par le transport de matières dangereuses sur la route de Frontenex.

Le grief fondé sur l'absence du nombre suffisant de places de parking devait être écarté, dès lors que la direction générale des transports avait préavisé favorablement l'octroi d'une dérogation.

Les recourants avaient renoncé aux griefs liés au gabarit des installations techniques prévues en toiture.

- 10) Le 13 mai 2019, la communauté des copropriétaires de la propriété par étage, 50, rue du 31-Décembre, ainsi que M. ACHACHE, M. CHAVANNE, Mme et M. GIRARD, M. OGGIER, Mme PILLET, Mme et M. TILLIETTE, Mme TURRINI et Mme ZWERNER (ci-après : les recourants), ont saisi la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) d'un recours contre le jugement précité, concluant préalablement à l'audition des anciens locataires et de l'ancien pasteur, lesquels avaient habité le bâtiment à démolir, ainsi qu'à l'annulation tant du jugement litigieux que de l'autorisation de démolir et de l'autorisation de construire délivrées.

Le recours contre l'autorisation de démolir devait être déclaré recevable. Le bâtiment à démolir était directement visible depuis leurs logements et cette vue les faisait bénéficier d'une plus-value sur la valeur de leurs logements. Il y avait lieu d'entendre des témoins pour établir le fait que le bâtiment à démolir disposait de deux logements et qu'il était dès lors assujéti à la LDTR.

Au surplus, les recourants reprenaient et développaient les éléments déjà exposés au TAPI, soit la violation des art. 11 et 14 LCI, de l'ordonnance sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1986 (OPB - RS 814.41), du règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés du 16 décembre 2015 (RPSFP - L 5 05.10) et de celle du RPUS de la ville.

- 11) Le 15 mai 2019, le TAPI a transmis son dossier, sans émettre d'observations.
- 12) Le 17 juin 2019, l'EPG a conclu au rejet des recours, les griefs développés par les recourants étant soit irrecevables, soit infondés.

De plus, l'EPG demandait à ce que la procuration de Mme ZWERNER soit produite. Son époux et copropriétaire avait retiré son recours le 22 janvier 2018, tout comme M. BENDER, et les deux logements concernés étaient ceux qui subiraient des pertes minimales d'ensoleillement.

- 13) Le 17 juin 2019 également, le département a aussi conclu au rejet du recours, reprenant et développant les éléments qu'il avait exposés dans ses précédentes écritures.
- 14) Le 15 août 2019, les recourants ont répliqué.
- À titre complémentaire, ils produisaient un certain nombre de documents au terme desquels la ville n'avait pas exclu que, à terme, l'affectation de la crèche soit modifiée.
- 15) Autorisé à produire une duplique, le département a précisé, le 11 septembre 2019, que la ville avait émis un préavis favorable au projet, attestant ainsi de sa conformité au RPUS. La crèche représentait un équipement public permettant au projet de déroger aux règles fixées par le RPUS pour le rez-de-chaussée et le premier étage du projet.
- 16) Le 11 septembre 2019, l'EPG a aussi maintenu ses conclusions, produisant un échange de courriers électroniques entre les architectes du projet et la ville dont il ressortait que cette dernière admettait que la crèche était considérée comme un équipement public. Au surplus, l'EPG s'engageait, si besoin était, à consacrer le premier étage du bâtiment à du logement si la crèche ne s'y installait pas.
- 17) Dans une ultime écriture, le 1<sup>er</sup> octobre 2019, les recourants ont maintenu leurs conclusions concernant l'assujettissement du projet litigieux au RPUS. C'est le bâtiment dans son ensemble qui devait être voué à un équipement public et non seulement une partie de ce dernier pour qu'une dérogation au PUS puisse être envisagée.
- 18) Sur quoi, la cause a été gardée à juger, ce dont les parties ont été informées.

## 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 TAPI a déclaré le recours irrecevable en ce qu'il visait l'autorisation de démolir le bâtiment existant, ce que les recourants contestent.
- a. À teneur de l'art. 60 let. a et b LPA, les parties à la procédure qui a abouti à la décision attaquée et toute personne qui est touchée directement par une décision et a un intérêt personnel digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée, sont titulaires de la qualité pour recourir (ATA/186/2019 du 26 février 2019 ; ATA/1159/2018 du 30 octobre 2018 ; ATA/661/2018 du 26 juin 2018). La

chambre administrative a déjà jugé que les let. a et b de la disposition précitée doivent se lire en parallèle : ainsi, le particulier qui ne peut faire valoir un intérêt digne de protection ne saurait être admis comme partie recourante, même s'il était partie à la procédure de première instance (ATA/799/2018 du 7 août 2018 et l'arrêt cité ; Stéphane GRODECKI/Romain JORDAN, Code annoté de procédure administrative genevoise, 2017, p. 184 n. 698).

b. Cette notion de l'intérêt digne de protection est identique à celle qui a été développée par le Tribunal fédéral sur la base de l'art. 103 let. a de la loi fédérale d'organisation judiciaire du 16 décembre 1943 (OJ - RS 173.110) et qui était, jusqu'à son abrogation le 1er janvier 2007, applicable aux juridictions administratives des cantons, conformément à l'art. 98a de la même loi. Elle correspond aux critères exposés à l'art. 89 al. 1 let. c de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2007 (LTF - RS 173.110) que les cantons sont tenus de respecter, en application de la règle d'unité de la procédure qui figure à l'art. 111 al. 1 LTF (ATF 144 I 43 consid. 2.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_170/2018 du 10 juillet 2018 consid. 4.1 ; Message du Conseil fédéral concernant la révision totale de l'organisation judiciaire fédérale du 28 février 2001, FF 2001 p. 4126 ss et 4146 ss). Selon l'art. 89 al. 1 LTF, a qualité pour former un recours en matière de droit public quiconque a pris part à la procédure devant l'autorité précédente ou a été privé de la possibilité de le faire (let. a), est particulièrement atteint par la décision ou l'acte normatif attaqué (let. b) et a un intérêt digne de protection à son annulation ou à sa modification (let. c).

L'intérêt digne de protection implique que le recourant soit touché de manière directe, concrète et dans une mesure et avec une intensité plus grandes que la généralité des administrés, répondant ainsi à l'exigence d'être particulièrement atteint par la décision. L'intérêt invoqué, qui peut être un intérêt de fait, doit se trouver dans un rapport étroit, spécial et digne d'être pris en considération avec l'objet de la contestation (arrêts du Tribunal fédéral 1C\_56/2015 consid. 3.1 ; 1C\_152/2012 consid. 2.1 ; ATA/1218/2015 du 10 novembre 2015 ; François BELLANGER/Thierry TANQUEREL, *Le contentieux administratif*, éd. 2013, pp. 115-116). Le lien de connexité est clair lorsque le recourant est l'un des destinataires de la décision. Si le recourant est un tiers, il devra démontrer l'existence d'une communauté de fait entre ses intérêts et ceux du destinataire. Par exemple, le voisin d'un fonds pourra recourir si la décision concernant ce fonds lui cause un préjudice réel, car il est suffisamment proche de celui-ci pour risquer de subir les nuisances alléguées (François BELLANGER/Thierry TANQUEREL, *op. cit.*, pp. 115-116).

c. En matière de droit des constructions, le voisin direct de la construction ou de l'installation litigieuse a en principe la qualité pour recourir (ATF 139 II 499 consid. 2.2 ; arrêt 1C\_382/2017 du 16 mai 2018 consid. 1.2.1). La proximité avec

l'objet du litige ne suffit néanmoins pas à elle seule à conférer au voisin la qualité pour recourir (pour un aperçu de la jurisprudence rendue à cet égard, cf. notamment arrêt 1C\_2/2010 du 23 mars 2010 consid. 4 et les références citées). Le critère de la distance constitue certes un indice essentiel, mais il n'est pas à lui seul déterminant ; s'il est certain ou très vraisemblable que l'installation ou la construction litigieuse sera à l'origine d'immissions - bruit, poussières, vibrations, lumière, fumée - atteignant spécialement les voisins, même situés à une certaine distance, ceux-ci peuvent avoir la qualité pour recourir (ATF 140 II 214 consid. 2.3 ; 136 II 281 consid. 2.3.1 ; arrêt 1C\_27/2018 du 6 avril 2018 consid. 1.1). En bref, le voisin est admis à recourir lorsqu'il est atteint de manière certaine ou du moins avec une probabilité suffisante par la gêne que la décision peut occasionner (ATF 140 II 214 consid. 2.3). Il doit retirer un avantage pratique de l'annulation ou de la modification de l'arrêt contesté qui permette d'admettre qu'il est touché dans un intérêt personnel se distinguant nettement de l'intérêt général des autres habitants de la collectivité concernée de manière à exclure l'action populaire (ATF 137 II 30 consid. 2.2.3 et 2.3 ; 133 II 249 consid. 1.3.1).

d. Les recourants contestent l'autorisation de démolir délivrée à l'EPG. Même si les travaux de démolition peuvent entraîner des nuisances en matière de bruit et de poussière, celles-ci seront limitées dans le temps et ne sauraient à elles seules fonder un intérêt pratique à recourir. L'avantage que le maintien de la villa leur apporterait n'est pas perceptible. L'éventuelle valeur patrimoniale du bâtiment a été largement analysée par les autorités spécialisées dans ce domaine, et écartée.

Les développements des recourants visant à démontrer leur intérêt au recours contre l'autorisation de démolir visent en réalité l'autorisation de construire.

Les recourants ne pouvant retirer d'avantage pratique et concret de l'annulation de l'autorisation de démolir, la qualité pour recourir doit leur être déniée et le recours contre l'autorisation de démolir sera déclaré irrecevable (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_27/2018 du 6 avril 2018 consid. 1.2).

Au vu de cette issue, la chambre administrative écartera la demande d'actes d'instruction, sans pertinence (ATF 140 I 285 cons. 6.3.1) : ces actes visaient à démontrer que le bâtiment à détruire était soumis à la LDTR et les voisins n'ont pas qualité pour recourir contre ladite autorisation.

3) Les recourants font grief au projet de ne pas respecter, pour le gabarit prévu, la distance par rapport à la parcelle n° 1'914.

a. Les parties conviennent que la distance à la limite de la parcelle voisine est insuffisante par rapport au gabarit du bâtiment projeté, étant précisé que le gabarit maximum autorisé est respecté.



b. L'art. 11 al. 4 LCI prévoit qu'un dépassement du gabarit peut être autorisé par le département après consultation de la CA, pour autant que la construction projetée soit édifée sur des terrains dont la surface libre est suffisante pour préserver les voisins des inconvénients que pourrait impliquer le supplément de hauteur (a), qu'elle n'excède pas l'indice d'utilisation du sol qui résulterait de la stricte application de la loi (b), qu'elle ne nuise pas à l'harmonie de la silhouette de l'agglomération ni à la perception de sa topographie (c), qu'elle se justifie par ses aspects esthétiques et sa destination et qu'elle soit compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier (d).

c. Dans le système de la LCI, les avis ou préavis des communes, des départements et organismes intéressés ne lient pas les autorités (art. 3 al. 3 LCI). Ils n'ont qu'un caractère consultatif, sauf dispositions contraires et expresses de la loi ; l'autorité reste ainsi libre de s'en écarter pour des motifs pertinents et en raison d'un intérêt public supérieur (ATA/1157/2018 du 30 octobre 2018 et les références citées). Toutefois, lorsqu'un préavis est obligatoire, il convient de ne pas le minimiser (ATA/873/2018 du 28 août 2018 et les références citées).

Selon une jurisprudence bien établie, la chambre administrative observe une certaine retenue pour éviter de substituer sa propre appréciation à celle des commissions de préavis pour autant que l'autorité inférieure suive l'avis de celles-ci. Lorsque la consultation de la commission d'architecture 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/521/2017 du 9 mai 2017). Les autorités de recours se limitent à examiner si le département ne s'écarte pas sans motif prépondérant et dûment établi du préavis de l'autorité technique consultative, composée de spécialistes capables d'émettre un jugement dépourvu de subjectivisme et de considérations étrangères aux buts de protection fixés par la loi. De même, s'agissant des jugements rendus par le TAPI, la chambre administrative exerce son pouvoir d'examen avec retenue car celui-ci se compose pour partie de personnes possédant des compétences techniques spécifiques (ATA/166/2018 consid. 7b du 20 février 2018 et les références citées).

d. Lorsque la loi autorise l'autorité administrative à déroger à l'une de ses dispositions, notamment en ce qui concerne les constructions admises dans une zone, elle confère à cette autorité un pouvoir d'appréciation qui n'est limité que par l'excès ou l'abus, la chambre de céans n'ayant pas compétence pour apprécier l'opportunité des décisions prises (art. 61 al. 2 LPA).

e. En l'espèce, la dérogation à l'art. 11 LCI a été préavisée favorablement par la CA, laquelle a effectué un examen extrêmement approfondi du dossier. Le département, ainsi que l'autorité judiciaire de première instance, ont suivi ce préavis. Les voisins n'apportent aucun élément concret qui permettrait de remettre en cause cette appréciation.

Partant, ce grief sera rejeté.

4) Les recourants font ensuite valoir que la perte d'ensoleillement serait constitutive d'inconvénients graves au sens de l'art. 14 al. 1 let. a LCI.

a. À teneur de cette disposition, le département peut refuser d'autoriser l'édification d'un bâtiment lorsque ce dernier peut être la cause d'inconvénients graves pour les usagers, le voisinage ou le public.

Cette disposition appartient aux normes de protection qui sont destinées à sauvegarder les particularités de chaque zone, en prohibant les inconvénients incompatibles avec le caractère d'une zone déterminée. Elle n'a toutefois pas pour but d'empêcher toute construction dans une zone à bâtir qui aurait des effets sur la situation ou le bien-être des voisins (ATA/1345/2015 du 15 décembre 2015 consid. 7c et les références citées). La construction d'un bâtiment conforme aux normes ordinaires applicables au régime de la zone ne peut en principe pas être source d'inconvénients graves, notamment s'il n'y a pas d'abus de la part du constructeur. Le problème doit être examiné par rapport aux caractéristiques du quartier ou des rues en cause (ATA/1444/2017 du 31 octobre 2017 et les références citées).

La notion d'inconvénients graves est une notion juridique indéterminée qui laisse à l'autorité une liberté d'appréciation et n'est limitée que par l'excès ou l'abus de pouvoir. La chambre de ceans peut revoir librement l'interprétation des notions juridiques indéterminées, mais contrôle sous le seul angle des limites précitées, l'exercice de la liberté d'appréciation de l'administration, en mettant l'accent sur le principe de la proportionnalité en cas de refus malgré un préavis favorable, et sur le respect de l'intérêt public en cas d'octroi d'une autorisation. Les autorités de recours se limitent ainsi à examiner si le département ne s'écarte pas sans motif prépondérant et dûment établi du préavis de l'autorité technique consultative, composée de spécialistes capables d'émettre un jugement dépourvu de subjectivisme et de considérations étrangères aux buts de protection fixés par la loi (ATA/165/2018 du 20 février 2018 ; ATA/926/2016 du 1er novembre 2016).

b. S'agissant de la question de l'ensoleillement, le Tribunal fédéral a déjà eu l'occasion de préciser, en s'inspirant de la réglementation existante, qu'une perte d'ensoleillement pour les bâtiments environnants due à une ombre qui recouvre la totalité de l'habitation ou du bien-fonds voisin, de deux heures au maximum, à l'équinoxe ou un jour moyen d'hiver était, en principe, admissible. Toutefois, la question devait être examinée par l'autorité avec un large pouvoir d'examen, compte tenu des circonstances locales. Le critère de deux heures ne saurait au surplus avoir une portée absolue et constituer à lui seul l'élément décisif (ATF 100 Ia 334 consid. 9b et 9d). Le Tribunal fédéral a également indiqué que dans la mesure où la construction projetée respectait les prescriptions applicables à la zone (indice d'utilisation du sol, gabarit, distances aux limites, etc.), il n'existait

pas de droit du voisin à voir sa parcelle ensoleillée (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_582/2012 du 9 juillet 2013 consid. 4.3).

c. La chambre de céans a précisé qu'en l'absence de réglementation cantonale en la matière, un inconvénient grave peut exister au sens de l'art. 14 let. a LCI lorsque les nouvelles constructions occasionnent sur celles existantes une absence d'ensoleillement supplémentaire de deux heures, cette mesure étant prise par rapport à la date des équinoxes. Une perte plus importante est néanmoins admissible en fonction de l'intérêt public lié à la nouvelle construction (ATA/789/2002 du 10 décembre 2002). Il convient de noter que cette jurisprudence ne permet de tenir compte des ombres portées que sur les constructions déjà existantes, et non sur les bien-fonds sur lesquels elles se trouvent (ATA/684/2002 du 12 novembre 2002). Dans leur principe, ces règles jurisprudentielles sont applicables à toutes les zones (ATA/636/2015 du 16 juin 2015).

Dans l'ATA/514/2018 du 29 mai 2018, la chambre administrative a considéré que la perte d'ensoleillement causée par un projet de surélévation, qui s'élevait au maximum, pour l'un des quatre bâtiments concernés, à 2,4 heures par jour en moyenne, n'était pas d'une amplitude permettant de considérer qu'il s'agissait d'un inconvénient grave au sens de l'art. 14 let. a LCI. Il s'agissait dans ce cas d'immeubles construits du côté nord d'un îlot qui subissaient déjà l'ombre portée des bâtiments sis le long de la rue du Stand. Par ailleurs, la construction respectait les gabarits et distances, hormis celle découlant des limites de parcelles qui étaient uniquement liées au découpage de celles-ci (consid. 5).

d. En l'espèce, tant les pièces produites par les recourants et les intimés que la modélisation d'ensoleillement et d'ombre portée que chacun peut simuler depuis les cartes en trois dimensions du système d'information du territoire genevois (<https://ge.ch/sitg/cartes/3d>) démontrent que la diminution d'ensoleillement sur l'immeuble des recourants est minime, ne concernant que quelques fenêtres au rez-de-chaussée et au premier étage du bâtiment concerné.

Dans le recours devant la chambre administrative, les recourants se limitent à affirmer que la perte d'ensoleillement, sur les fenêtres concernées, dépasse deux heures sans produire de documents étayant ou démontrant cette affirmation.

Partant, ce grief sera rejeté.

- 5) Les recourants reprochent au projet de construction de ne pas disposer des six places de parking exigées par l'art. 5 du règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés du 16 décembre 2015 (RPSFP - L 5 05.10).

a. Selon son art. 1, le RPSFP vise à préciser les modalités régissant l'aménagement des places de stationnement sur fonds privés à l'occasion de la construction ou de la modification d'une construction, ou encore du changement d'affectation de bâtiments ou d'installations (al. 1 1ère phr. RPSFP). Il régit les ratios de stationnement applicables au nombre de places de stationnement à aménager à l'occasion de la construction, de la modification d'une construction, d'un agrandissement ou encore d'un changement d'affectation de bâtiments ou d'installations (al. 2 let. c).

Pour le secteur II, concerné par le projet litigieux, les bâtiments devraient disposer d'une demi place de parking pour 100 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher.

b. L'art. 8 RPSFP accorde à l'autorité compétente pour délivrer les autorisations de construire la possibilité de déroger à cette exigence, après consultation des services cantonaux compétents et du département chargé du transport. La demande de dérogation doit se fonder sur un certain nombre d'éléments énumérés à l'art. 8 al. 2 RPSFP.

c. En l'espèce, les places de parking, initialement prévues à l'arrière du bâtiment projeté, ont été retirées du projet à la demande de la CA et de la SCA/CMNS. Cette modification a été expressément soumise, pour préavis, à la direction générale des transports, laquelle a donné son accord. De plus, le TAPI a entendu cette direction le 30 octobre 2018. La réalisation d'un parking souterrain aurait entraîné des surcoûts importants afin de réaliser six places de stationnement. De plus, l'importante desserte en transports publics du quartier aurait aussi pu justifier l'octroi de cette dérogation.

Au vu de ces éléments, ce grief sera aussi écarté.

6) Selon les recourants, l'autorisation délivrée ne respecterait pas l'OPB, à cause des nuisances sonores provenant de la route de Frontenex.

a. Selon l'art. 22 al. 1 de la loi fédérale sur la protection de l'environnement du 7 octobre 1983 (LPE - RS 814.01), les permis de construire de nouveaux immeubles destinés au séjour prolongé de personnes ne seront délivrés, sous réserve de l'al. 2, que si les valeurs limites d'immissions (ci-après : VLI) ne sont pas dépassées. Dans le cas contraire, les permis de construire ne seront délivrés que si les pièces ont été judicieusement disposées et si les mesures complémentaires de lutte contre le bruit qui pourraient encore être nécessaires ont été prises (art. 22 al. 2 LPE).

b. Le chap. 5 de l'OPB (art. 29 ss OPB) contient les exigences posées aux zones à bâtir et permis de construire dans des secteurs exposés au bruit. Pour les permis de construire dans des secteurs exposés au bruit, l'art. 31 al. 1 OPB prévoit que lorsque les VLI sont dépassées, les nouvelles constructions ou les

modifications notables de bâtiments comprenant des locaux à usage sensible au bruit, ne seront autorisées que si ces valeurs peuvent être respectées par : la disposition des locaux à usage sensible au bruit sur le côté du bâtiment opposé au bruit (let. a) ; ou des mesures de construction ou d'aménagement susceptibles de protéger le bâtiment contre le bruit (let. b). L'art. 31 OPB complète l'art. 22 LPE. Les permis de construire de nouveaux immeubles destinés au séjour prolongé de personnes ne seront délivrés, sous réserve de l'al. 2, que si les VLI ne sont pas dépassées (art. 22 al. 1 LPE). Si les VLI sont dépassées, les permis de construire de nouveaux immeubles destinés au séjour prolongé de personnes ne seront délivrés que si les pièces ont été judicieusement disposées et si les mesures complémentaires de lutte contre le bruit qui pourraient encore être nécessaires ont été prises (art. 22 al. 2 LPE).

c. Dans la présente affaire, le service de l'air, du bruit et des rayonnements non ionisants (ci-après : SABRA), a émis, le 17 janvier 2017, un premier préavis défavorable car les VLI des locaux situés face à la route de Frontenex dépassaient celles autorisées.

Le 9 août 2017, après avoir reçu un projet modifié ainsi qu'une étude acoustique, le SABRA a émis un préavis favorable, assorti de conditions, soit la mise en place dans les règles de l'art des éléments constructifs décrits dans l'étude acoustique et l'obligation pour le maître d'ouvrage de s'assurer du respect des exigences de l'OPB. L'étude acoustique proposait en effet des mesures constructives qui démontraient le respect des exigences de l'OPB.

Dans ces conditions, les critiques formées par les recourants tombent à faux, et ce grief sera écarté.

7) En dernier lieu, les recourants font grief au projet de ne pas respecter le RPUS.

a. Le RPUS a été adopté par le Conseil municipal de la ville le 20 février 2007, approuvé par le Conseil d'État le 27 février 2008 et modifié le 29 janvier 2013. Il s'applique tant aux constructions existantes qu'aux constructions nouvelles (art. 2 al. 1 RPUS). En revanche, il ne s'applique notamment pas à la construction et à la transformation de bâtiments destinés principalement à un équipement public de la Confédération, de l'État de Genève, de la ville et d'établissements ou fondations de droit public.

b. Selon le plan d'utilisation du sol annexé au RPUS, la ville est découpée en trois secteurs : la première comprend la vieille ville (secteur 1), la deuxième (secteur 2) est composée de trois sous-secteurs couvrant tous les quartiers de la ville, à l'exception des zones faisant l'objet de plans localisés de quartier (PLQ), ces dernières étant attribuées au troisième secteur.

La parcelle considérée est située dans le secteur dans lequel les surfaces brutes de plancher supplémentaires construites doivent être affectées au logement à raison de 80 % au moins (art. 7 al. 1 let. b RPUS).

c. L'approche des recourants au terme de laquelle l'ensemble du bâtiment projeté devrait être dédié à l'équipement public, à défaut de quoi il devrait disposer impérativement de 80 % de sa surface de plancher destinée à du logement, ne peut être suivie.

Il tombe sous le sens que, lorsqu'une partie seulement du bâtiment est destinée à de l'équipement public, la surface en question n'est plus soumise au RPUS. La seule question qui pourrait se poser est de savoir si, dans le solde de la surface brute de plancher, le propriétaire peut prévoir 20 % d'activité, ou non. Cette question n'a toutefois pas à être tranchée en l'espèce, l'EPG ayant prévu d'utiliser l'ensemble de la surface restante pour du logement.

De plus, il ressort des pièces produites que l'architecte du projet a, avant le dépôt de la requête en autorisation de construire, formellement interpellé la ville afin de savoir si la construction d'une crèche occupant le premier étage, le rez-de-chaussée et, partiellement, le sous-sol avec une surface brute de plancher dépassant les 20 % prévus par le RPUS nécessitait une dérogation à ce texte. La ville, aussi bien lors d'une séance de coordination que dans un courrier électronique, a confirmé que tel n'était pas le cas, la crèche constituant un équipement public.

Enfin, la ville a préavisé favorablement le projet.

d. En dernier lieu, la chambre administrative relèvera que le besoin de places de crèche pour des enfants, aussi bien en ville que dans le canton, est notoire (voir par exemple les bulletins de l'observatoire cantonal de la petite enfance, disponible à l'adresse <https://www.ge.ch/dossier/analyser-education/observatoire-cantonal-petite-enfance>).

Au vu de l'ensemble de ces éléments, ce grief sera aussi écarté.

- 8) Au vu de ce qui précède, le recours sera intégralement rejeté. Un émolument de CHF 1'500.- sera mis à la charge des recourants, pris conjointement et solidairement, qui succombent (art. 87 al. 1 LPA). Une indemnité de procédure de CHF 2'500.- sera allouée à l'EPG, à la charge conjointe et solidaire des recourants (art. 87 al. 2 LPA).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS**  
**LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE**

**à la forme :**

déclare recevable le recours interjeté le 13 mai 2019 par la communauté des copropriétaires de la propriété par étage, 50, rue du 31-Décembre, ainsi que de Monsieur José ACHACHE, Monsieur Claude CHAVANNE, Madame Maria et Monsieur Jean-Pierre GIRARD, Monsieur Gilles OGGIER, Madame Marie-Christine PILLET, Madame Pascale et Monsieur Jean-Yves TILLIETTE, Madame Sabrina TURRINI et Madame Françoise ZWERNER contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 26 mars 2019 ;

**au fond :**

le rejette ;

met à la charge conjointe et solidaire de la communauté des copropriétaires de la propriété par étage, 50, rue du 31-Décembre, ainsi que de Monsieur José ACHACHE, Monsieur Claude CHAVANNE, Madame Maria et Monsieur Jean-Pierre GIRARD, Monsieur Gilles OGGIER, Madame Marie-Christine PILLET, Madame Pascale et Monsieur Jean-Yves TILLIETTE, Madame Sabrina TURRINI et Madame Françoise ZWERNER un émolument de CHF 1'500.- ;

alloue à l'Église protestante de Genève une indemnité de procédure de CHF 2'500.-, à la charge conjointe et solidaire de la communauté des copropriétaires de la propriété par étage, 50, rue du 31-Décembre, ainsi que de Monsieur José ACHACHE, Monsieur Claude CHAVANNE, Madame Maria et Monsieur Jean-Pierre GIRARD, Monsieur Gilles OGGIER, Madame Marie-Christine PILLET, Madame Pascale et Monsieur Jean-Yves TILLIETTE, Madame Sabrina TURRINI et Madame Françoise ZWERNER ;

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 Mark Muller, avocat des recourants, au département du territoire, à Me Nicolas Wisard, avocat de l'Église protestante de Genève, ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

Siégeant : Mme Payot Zen-Ruffinen, présidente, MM. Thélin et Mascotto, juges.

Au nom de la chambre administrative :

la greffière-juriste :

S. Hüsler Enz

la présidente siégeant :

F. Payot Zen-Ruffinen

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :