

GE_GERICHTE ATA/233/2011 vom 12. April 2011

GE Cour de justice, 2011-04-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_233_2011

FR: GE_GERICHTE ATA/233/2011 du 12 avril 2011

IT: GE_GERICHTE ATA/233/2011 del 12 aprile 2011

Regeste

Résumé: recours de la Ville de Genève contre une autorisation pour la surélévation d'un immeuble de sept étages par l'adjonction de deux étages rejeté. Il n'existe pas d'éléments concrets permettant de considérer que la commission d'architecture n'a pas pris en compte l'insertion de la construction dans le site.

Volltext

RÉPUBLIQUE ET

CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE A/37/2010-LDTR ATA/233/2011
COUR DE JUSTICE Chambre administrative Arrêt du 12 avril 2011

dans la cause

VILLE DE GENÈVE contre PPE CRÊTS-DE-CHAMPEL représentée par la Régie
Zimmermann S.A., mandataire

et DÉPARTEMENT DES CONSTRUCTIONS ET DES TECHNOLOGIES DE
L'INFORMATION

_____ Recours contre la décision de la commission cantonale de recours en matière
administrative du 26 mai 2010 (DCCR/746/2010)

- 2/14 - A/37/2010 EN FAIT 1)

La PPE Crêts-de-Champel (ci-après : PPE) est propriétaire de l'immeuble édifié sur la parcelle no 2'683, feuille 73 de la commune de Genève-Plainpalais, sis 5, chemin des Crêts-de-Champel.

Cet immeuble de logements comprend sept étages et se situe en zone 4A de développement 3. 2)

Le 20 mars 2009, la PPE a déposé une demande définitive d'autorisation de construire auprès du département des constructions et des technologies de l'information (ci-après : DCTI ou département) pour la surélévation de l'immeuble par l'adjonction de deux étages, le premier dans la continuité de l'attique existant et le second en retrait par rapport à la façade (DD 10'2781-5). 3)

Dans le cadre de l'instruction de cette demande, divers préavis ont été rendus, en particulier :

- Le 20 avril 2009, la Ville de Genève (ci-après : la ville) a estimé que l'unité urbanistique et architecturale de l'ensemble bâti 1-19, chemin des Crêts-de-Champel était mise en péril par le projet. La surélévation envisagée surplombait l'immeuble très en vue sur l'angle de l'avenue de Champel et jouxtait une rangée de bâtiments dont la surélévation était peu

probable dans un délai raisonnable, car les toitures avaient été récemment aménagées. Elle demandait ainsi qu'un projet d'ensemble soit déposé avec les propriétaires des parcelles voisines, soit les parcelles nos 1'889 et 2'682, afin d'assurer un traitement architectural cohérent de la tête de l'îlot avenue de Champel/chemin des Crêts-de-Champel, que les logements créés soient en adéquation avec les besoins prépondérants de la population et qu'un effort particulier pour restituer une végétalisation des toitures qui constituait une qualité de la situation soit consenti ;

- Le 5 mai 2009, les chemins de fer fédéraux suisses (ci-après : CFF) se sont opposés à la délivrance du permis de construire dans l'attente de l'examen interne du dossier par leur service, le projet se trouvant à proximité du futur chantier CEVA ;

- Le 11 juin 2009, les CFF ont préavisé favorablement la demande ;

- Le même jour, la direction générale de l'aménagement du territoire (ci-après : DGAT) a requis un projet d'ensemble avec une solution architecturale unitaire. Le bâtiment dont la surélévation était prévue faisait partie d'un ensemble architectural qui comprenait également les constructions sises sur les parcelles nos 2'689 (recte : 2682) et 1'889 ;

- 3/14 - A/37/2010

- Le 23 juin 2009, la commission d'architecture s'est opposée au double retrait. Le projet fragmentait le bâtiment et l'attique décalé ne se justifiait pas. Dans l'hypothèse d'un projet modifié, ce dernier devait prendre en compte l'immeuble dans son ensemble ; 4)

Dans un nouveau préavis du 1er septembre 2009, la commission d'architecture a relevé que la façade rue de l'immeuble était délimitée par une structure en béton qui formait un encadrement. Elle estimait qu'il n'était pas souhaitable de combler le retrait d'attique pour aligner la surélévation au nu de la façade principale. Elle suggérait par conséquent aux mandataires de maintenir le retrait d'attique et d'aligner la surélévation à l'aplomb de ce dernier comme exprimé dans le montage photographique et en supprimant le brise soleil en porte-à-faux. La façade cour pouvait être maintenue comme proposé dans le projet. 5)

Les 18 août et 4 septembre 2009, le département a demandé à la PPE de déposer un projet modifié avec au minimum un logement par étage, lequel devait comprendre au maximum 7 pièces.

Le projet de surélévation portait sur la création d'un seul logement de neuf pièces totalisant une surface brute de plancher de 412 m² soit environ 45 m² par pièce. De plus, les caractéristiques du logement projeté n'étaient pas en accord avec les dispositions des art. 3 et 9 de 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) qui exigeaient que les logements résultant d'une transformation ou d'une surélévation répondent quant à leur genre, leur loyer ou leur prix aux besoins prépondérants de la population. 6)

Le 23 septembre 2009, la PPE a déposé un projet modifié qui comprenait la création de deux logements de quatre et six pièces et demi. 7)

Le 13 octobre 2009, la commission d'architecture a estimé que le nouveau projet répondait à son préavis du 1er septembre 2009. Elle n'avait plus d'objection à formuler et était d'accord pour un dépassement du gabarit selon l'art. 11 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05). 8) a. Le 8 octobre 2009, le service

juridique-LDTR a indiqué ne pas avoir d'observations au projet enregistré le 23 septembre 2009. Les dispositions de la LDTR étaient respectées et les travaux n'auraient pas d'incidence sur les loyers des logements existants. Il renonçait à fixer les loyers des logements résultant de la surélévation, ceux-ci dépassant de plus de deux fois et demie les besoins prépondérants de la population.

b. Une note technique du service juridique-LDTR retenait :

- 4/14 - A/37/2010

« Coût des travaux : CHF 1'510'000.-

Loyer théorique après travaux :

2 logements = 10,5 pièces

CHF 99'358/total/an soit CHF 9'463.-/pièce/an

CHF 1'510'000 x 6,58 % = CHF 99'358.-

soit pour le logement de 4 pièces :

CHF 37'851 l'an

et pour le logement de 6,5 pièces :

CHF 61'507 l'an

rendement brut : 6,58 % ».

9)

Le 4 décembre 2009, le Conseiller d'Etat en charge du DCTI a informé la ville qu'il allait délivrer l'autorisation de construire sollicitée dans le dossier enregistré sous no DD 102'781-5. La commission d'architecture n'avait plus formulé d'objection dans son préavis du 13 octobre 2009 et elle s'était déclarée favorable à une dérogation fondée sur l'art. 11 LCI. Par ailleurs, les exigences de la LDTR étaient respectées. 10) a. Le même jour, le département a délivré l'autorisation pour la surélévation de l'immeuble sis 5, chemin des Crêts-de-Champel.

Les conditions 6 et 7 de l'autorisation stipulaient que les travaux n'auraient pas d'incidence sur les loyers des logements existants et que le département renonçait à fixer les loyers des logements résultant de la surélévation, ceux-ci dépassant de plus de deux fois et demie les besoins prépondérants de la population.

b. L'autorisation de construire a été publiée dans la Feuille d'Avis Officielle (ci-après : FAO) du 9 décembre 2009. 11) Le 6 janvier 2010, la ville a interjeté recours contre l'autorisation de construire DD 102'781-5 auprès de la commission cantonale de recours en matière administrative (ci-après : la commission), devenue depuis le 1er janvier 2011 le Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI).

L'autorisation de construire querellée avait été délivrée en violation de l'art. 2 de la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957 (LGZD - L 1 35) qui prévoyait soit l'adoption d'un plan localisé de quartier (ci-après : PLQ), soit la renonciation à l'établissement d'un tel plan décidée par le Conseil d'Etat après consultation du Conseil administratif ou du maire de la commune. En l'espèce, une telle procédure n'avait pas été suivie et le conseil administratif de la ville n'avait pas été consulté sur cette question. Par

ailleurs, l'art 2 al. 2 LGZD ne

- 5/14 - A/37/2010 permettait de déroger qu'à l'obligation d'approuver un PLQ. La délivrance d'une autorisation de construire restait dès lors soumise à la condition que les bâtiments d'habitation locatifs ou destinés à la vente répondent par le nombre, le type et les loyers ou les prix à un besoins prépondérant d'intérêt général au sens de l'art. 5 LGZD.

L'art. 12 al. 3 LGZD ne s'appliquait pas car l'immeuble concerné par la surélévation avait été construit sur la base du PLQ 25'313, « chemin Venel » du 20 décembre 1963. Ce dernier étant antérieur à l'entrée en vigueur de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700), il était caduc. L'immeuble étant situé en zone de développement, l'art. 11 LCI n'était également pas applicable. De toute manière, les conditions posées par cet article pour une dérogation n'étaient pas remplies car la surélévation projetée détruirait l'harmonie existante.

Enfin, le département avait renoncé à fixer les loyers des logements résultant de la surélévation pour un motif qui ne trouvait aucun fondement dans la LDTR. L'art. 10 al. 2 let. b LDTR ne concernait que les appartements existants qui étaient transformés et dont le loyer dépassait d'au moins deux fois et demie les besoins prépondérants de la population. L'autorisation avait ainsi été délivrée en violation de l'art. 9 LDTR. 12) Le 8 février 2010, la PPE s'est opposée au recours. 13) Le 22 février 2010, le département a précisé que l'autorisation avait été délivrée sur la base de l'art. 11 al. 6 LCI.

Le plan « plan, coupe et façade » du 23 septembre 2008 permettait de constater que les attiques étaient décalés et que, du côté cour, les gabarits étaient alignés. Cette dérogation mineure permettait donc d'adopter une solution architecturale aboutissant à l'amélioration de l'insertion du projet dans le site, par les attiques décalés d'un côté et l'alignement de la face, côté cour. 14) Le 13 avril 2010, la commission a procédé à une comparution des parties.

A cette occasion, la ville a observé que l'art. 11 al. 6 LCI autorisait l'application de gabarits différents sur une face de construction, mais pas une dérogation à la hauteur maximale. En l'occurrence, les gabarits correspondaient techniquement aux dispositions de surélévation mais le projet contrevenait à la condition de l'harmonie urbanistique de la rue compte tenu du toit bombé du no 7 Crêts-de-Champel.

De son côté, le département a indiqué que l'art. 11 al. 6 LCI ne s'appliquait pas pour la surélévation. Son écriture du 22 février 2010 était fondée essentiellement sur les informations recueillies auprès de la commission d'architecture qui était composée d'experts en la matière. Il relevait que, dans son

- 6/14 - A/37/2010 préavis du 20 avril 2009, la ville n'était pas opposée au projet, mais avait posé certaines conditions. En ce qui concernait la LDTR, le service compétent en la matière avait examiné les questions du coût des travaux et avait considéré qu'il n'y avait pas lieu de fixer de loyers pour les nouveaux logements de haut standing créés par la surélévation. 15) Par décision du 26 mai 2010, la commission a rejeté le recours et a confirmé l'autorisation querellée.

L'art. 12 al. 3 LGZD prévoyait que la surélévation d'immeubles dans les zones de développement 2 et 3 en vue de permettre la construction de logements supplémentaires, en application des normes introduites le 22 février 2008 dans la LCI, constituait un motif d'intérêt général justifiant que le projet de construction s'écarte d'un PLQ adopté avant le

24 novembre 2009. En l'occurrence, l'immeuble concerné se situait en zone de développement 3 et le PLQ adopté en 1963 avait perdu sa validité, faute d'avoir été approuvé par l'autorité compétente dans le délai prescrit par la loi. Ce qui était possible s'agissant de déroger à un PLQ récent, l'était nécessairement aussi concernant un PLQ plus ancien, voire même caduque. L'autorité intimée pouvait dès lors autoriser la surélévation litigieuse sans passer par la voie prévue par l'art. 2 al. 1 ou al. 2, mais en appliquant l'art. 12 al. 3 LGZD.

La surélévation projetée créait incontestablement des logements supplémentaires, de sorte qu'en vertu de l'art. 27 al. 3 LCI le département pouvait autoriser une augmentation de la hauteur du gabarit après le préavis favorable de la commission d'architecture. La ville ne prétendait pas que la hauteur autorisée selon la dérogation dépasserait les 27 mètres. Il résultait du plan modifié du 23 septembre 2009, visé ne varietur le 4 décembre 2009, que les dimensions maximales admissibles avaient été calculées et respectées.

S'agissant de l'harmonie urbanistique de la rue, la commission d'architecture avait donné son accord au projet modifié du 23 septembre 2009. Les gabarits du côté cour étaient alignés et la commission d'architecture avait considéré que la dérogation mineure consistant à maintenir les attiques décalés permettait au projet de mieux s'intégrer dans le tissu urbain existant. En délivrant l'autorisation querellée l'autorité intimée avait suivi les préavis positifs des instances consultatives et en particulier celui de la commission d'architecture, composée de spécialistes en matière d'architecture et d'urbanisme. Ce faisant, elle n'avait ni violé la loi ni abusé de son pouvoir d'appréciation.

Enfin, le service juridique - LDTR avait relevé à juste titre que les travaux de surélévation créeraient deux logements et n'auraient pas d'incidence sur les loyers des logements existants, de sorte que le coût des travaux pouvait être entièrement pris en considération pour le loyer des nouveaux logements. L'autorité intimée n'avait donc pas violé la loi en renonçant à la fixation du loyer.

- 7/14 - A/37/2010 16) Le 28 juin 2010, la ville a interjeté recours contre cette décision auprès du Tribunal administratif, devenu depuis le 1er janvier 2011 la chambre administrative de la section administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative). Elle a repris ses arguments développés par-devant la commission.

Pour le surplus, la commission avait violé les art. 2 al. 2 et 12 al. 3 LGZD. Elle n'avait pas pris en compte la nature juridique des PLQ. Or, ceux-ci ne pouvaient être modifiés par une loi générale. L'art. 12 al. 3 LGZD devait s'interpréter de manière conforme au droit fédéral et ne permettait d'apporter que des modifications mineures aux PLQ. Ni sa lettre ni les débats qui avaient conduit à son adoption ne permettaient d'admettre que, lorsque le PLQ avait été adopté avant l'entrée en vigueur de la LAT, des dérogations importantes à celui-ci pouvaient être admises. A fortiori, en l'absence de PLQ seules des modifications mineures au bâti existant devaient pouvoir être apportées, sans adoption d'un nouveau PLQ. Le projet querellé portait sur la surélévation de deux étages d'un immeuble de six étages plus attique. Une telle modification du gabarit n'était pas mineure. Ainsi, l'autorisation de construire devait être délivrée par le biais de l'art. 2 al. 2 LGZD.

A considérer que l'art. 27 al. 3 LCI trouvât application, l'augmentation du gabarit pour la création de logements supplémentaires ne devait pas compromettre l'harmonie urbanistique de la rue. En l'occurrence, l'immeuble concerné faisait partie d'un ensemble de neuf immeubles bordant le chemin des Crêts-de- Champel, ensemble doublé, en miroir, par un

ensemble similaire de dix immeubles bordant la rue Calas. L'ensemble se caractérisait par la répétition d'un gabarit et d'un langage architectural similaires pour les immeubles sis aux nos 3 à 19 du chemin des Crêts-de-Champel. La tête de l'îlot, formée par le n° 1 du chemin précité, était quant à elle soulignée par un retournement des façades, un socle et des percements de fenêtres carrées qui terminaient la longue ligne de bandeaux. La surélévation du bâtiment projetée altérerait cette hiérarchie puisqu'elle mettrait l'accent sur ce dernier, alors qu'il n'était pas destiné à attirer l'attention. Elle créerait une façade borgne d'une hauteur de 6 mètres qui dominerait l'immeuble de tête, façade disgracieuse vu son alignement d'un côté sur la façade cour et son traitement en escalier côté rue. La surélévation créerait également une façade borgne qui dominerait le toit bombé de l'immeuble mitoyen situé au n° 7. Cette façade serait préjudiciable à l'esthétique d'ensemble, particulièrement sur cour, vu l'agressivité de l'angle de la surélévation au regard de la courbe du toit voisin et de la dissymétrie déjà relevée. A cet égard, les plans d'architecte autorisés ne permettaient pas d'évaluer de manière suffisante l'impact de la surélévation. Ils n'exprimaient les raccords aux immeubles voisins que sur une largeur de 1,70 m. et ne faisaient pas apparaître le retrait d'attique, ainsi que le toit bombé de l'immeuble situé au n° 7. Les propriétaires des immeubles situés aux nos 1 et 3 n'avaient pas été associés au projet et rien ne laissait présumer une

- 8/14 - A/37/2010 intention de leur part de surélever, à court ou moyen terme, leur immeuble. Les trois préavis de la commission d'architecture étaient axés sur les qualités architecturales de l'immeuble lui-même et ne faisaient pas état des immeubles voisins. La procédure devant la commission n'avait permis ni de déterminer sur quelles bases légales le DCTI et la commission d'architecture s'étaient fondés pour admettre une dérogation au gabarit de hauteur, ni de démontrer que la question urbanistique de la rue avait été examinée. Cette dernière question n'avait de toute manière pas pu être examinée sous l'angle de l'art. 27 al. 3 LCI, celui-ci étant entré en vigueur le 24 novembre 2009. La commission ne pouvait dès lors admettre que la commission d'architecture avait donné à tort un poids prépondérant au préavis de la commission d'architecture par rapport aux autres préavis rendus. L'autorisation devait donc être annulée également pour ce motif.

Même si la procédure prévue à l'art. 2 al. 2 LGZD avait été appliquée, les loyers auraient dû être fixés. Un des deux appartements projetés avait une surface de 280 m². Il ne correspondait pas, par son type, à un besoin prépondérant d'intérêt général. Il n'aurait donc pas dû être autorisé. Si l'on prenait en compte une surface brute de plancher approximative de 400 m² et une surface moyenne des pièces de 25 m² bruts, 16 pièces auraient pu être créées au lieu de 10,5. De même, le loyer estimé, mais non fixé, de CHF 9'463.- la pièce par an, ne pouvait être considéré comme répondant à un besoin prépondérant d'intérêt général. Il aurait dans tous les cas dû être fixé. L'autorisation avait donc été délivrée en violation de l'art. 2 al. 1 let. b LGZD.

Contrairement à ce qu'avait retenu la commission, l'exception prévue à l'art. 10 al. 2 let. b LDTR n'était pas applicable car elle concernait les appartements existants qui étaient transformés et dont le loyer dépassait d'ores et déjà d'au moins deux fois et demie les besoins prépondérants de la population. Par ailleurs, les arguments développés par rapport à la LGZD valaient également pour la LDTR. 17) Le 1er juillet 2010, la commission a transmis son dossier. 18) Le 15 juillet 2010, la PPE s'est opposée au recours.

La surélévation requise avait pour objectif la construction de logements supplémentaires à Genève, en l'occurrence un quatre pièces et un six pièces et demi, soit des logements pour

lesquels il existait une pénurie et une forte demande. Elle était constitutive d'un motif d'intérêt général justifiant que le projet de construction s'écarte d'un PLQ adopté avant le 24 novembre 2009. Le fait que le PLQ « chemin Venel » adopté en 1963 ait perdu sa validité, faute d'avoir été approuvé par l'autorité compétente dans le délai prescrit par la loi, n'avait aucun effet dans le cas d'espèce. Contrairement aux allégués de la recourante, il n'existait aucune violation de la LAT. Aux termes de l'art. 23 LAT, il appartenait au droit cantonal de régler les exceptions prévues à l'intérieur de la zone à bâtir.

- 9/14 - A/37/2010 La surélévation devait ainsi être considérée comme une modification mineure, notamment au regard du principe de l'intérêt public et de la proportionnalité.

L'approbation d'un PLQ par le Conseil d'Etat n'était pas nécessaire car l'immeuble pour lequel la surélévation était demandée était déjà compris dans un tel plan, le doute quant à l'existence du PLQ « chemin Venel » devant bénéficier à l'administré. Il était indéniable au regard de la loi, notamment des art. 3 à 5 LGZD qu'une simple surélévation de deux étages d'un immeuble compris dans un PLQ existant ne nécessitait aucunement l'adoption d'un nouveau plan, la loi parlant à cet égard de bâtiment à construire. Adopter un PLQ assorti d'un règlement pour procéder à une simple surélévation de deux étages serait totalement contraire au principe de la proportionnalité et ne se justifierait par aucun intérêt public. Appelée à se prononcer sur le projet, la ville n'avait pas soulevé dans sa demande de complément la nécessité d'un PLQ, ce qui démontrait incontestablement que cette dernière était entrée en matière sur le projet de surélévation. En invoquant pour la première fois dans son recours du 6 janvier 2010 la violation de l'art. 2 LGZD, la ville agissait de manière contraire aux règles de la bonne foi.

A la demande de la commission d'architecture, le projet avait été modifié à plusieurs reprises et avait intégré les remarques relatives à l'architecture de l'immeuble dans son ensemble et non uniquement de la partie à construire. La commission d'architecture avait pris en considération l'aspect urbanistique des lieux avant de rendre un préavis favorable. Il serait surprenant que, comme allégué par la recourante, une commission d'architecture rende des préavis sans examiner un tel critère.

Le service juridique - LDTR avait tenu compte du fait que les travaux n'auraient pas d'incidence sur les loyers des logements existants, lesquels répondaient aux besoins prépondérants de la population. Dans la situation d'une surélévation, l'entier du coût des travaux était retenu, moyennant un taux de rendement de 6,58 % selon l'art. 11 al. 1 let. d LDTR. La surélévation permettait la création de deux nouveaux appartements représentant au total dix pièces et demi. 19) Le 20 août 2010, le département a conclu au rejet du recours. Il se réfère à la décision de la commission. 20) Le 26 août 2010, le juge délégué à l'instruction de la cause a imparti un délai au 24 septembre 2010 aux parties pour formuler toute requête complémentaire. Passé cette date, la cause serait gardée à juger. 21) Le 31 août 2010, la PPE a déclaré ne pas avoir d'acte complémentaire à requérir. 22) Le 23 septembre 2010, le département a persisté dans ses conclusions.

- 10/14 - A/37/2010 23) Le 24 septembre 2010, la ville a indiqué ne pas requérir d'autre acte. EN DROIT 1)

Depuis le 1er janvier 2011, suite à l'entrée en vigueur de la nouvelle loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 (LOJ - E 2 05), l'ensemble des compétences jusqu'alors dévolues au Tribunal administratif a échu à la chambre administrative de la Cour de justice, qui devient autorité supérieure ordinaire de recours en matière administrative (art. 131 et

132 LOJ).

Les procédures pendantes devant le Tribunal administratif au 1er janvier 2011 sont reprises par la chambre administrative (art. 143 al. 5 LOJ). Cette dernière est ainsi compétente pour statuer. 2)

Interjeté en temps utile devant la juridiction alors compétente, le recours est recevable (art. 56A de la loi sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941 dans sa teneur au 31 décembre 2010 - aLOJ - E 2 05 ; art. 63 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10 dans sa teneur au 31 décembre 2010). 3) a. La délivrance d'autorisations de construire selon les normes d'une zone de développement est subordonnée, sous réserve des demandes portant sur des objets de peu d'importance ou provisoires, à l'approbation préalable par le Conseil d'Etat d'un plan localisé de quartier au sens de l'article 3, assorti d'un règlement (art. 2 al. 1 let. a LGDZ).

b. Le Conseil d'Etat peut, après consultation du Conseil administratif ou du maire de la commune, renoncer à l'établissement d'un tel plan dans les quartiers de développement déjà fortement urbanisés (art. 2 al. 2 let. c LGZD).

c. Il ressort des débats devant le Grand Conseil concernant l'adoption de l'art. 2 al. 2 let. c LGZD, que la commission chargée de l'examen du projet avait débattu de l'opportunité de maintenir le caractère obligatoire du PLQ en zone de développement. Finalement, le choix avait été fait d'assouplir la règle en prévoyant des dérogations. La disposition proposée prévoyait les termes "dans les secteurs de zone de développement déjà fortement urbanisés" avec la précision qu'il s'agissait d'une urbanisation selon les normes de la zone de développement applicable.

La suite des débats révèle que le but de cette disposition était d'éviter une longue procédure de PLQ portant sur une, voire deux parcelles, dans un périmètre de développement qui avait déjà été largement réalisé, c'est-à-dire quand toutes les parcelles avaient fait l'objet d'une construction conforme aux normes de la zone de développement et qu'il ne restait que quelques parcelles isolées du périmètre

- 11/14 - A/37/2010 concerné qui n'avaient pas encore fait l'objet d'un PLQ. Par ailleurs, dans l'hypothèse où le département renonçait à un PLQ, il n'était plus nécessaire d'obtenir l'accord de la commune ; il suffisait de la consulter (MGC 2003-2004 VII p. 1809 ss, 1820-1821). 4)

Un PLQ (art. 13 al. 1 let. a de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 - LaLAT - L 1 30) est un plan d'affectation au sens de l'article 14 LAT (ATF 120 Ib 287 consid. 3 p. 292; 111 Ib consid. 3 p. 13).

Les plans d'affectation adoptés avant l'entrée en vigueur de la LAT, le 1er janvier 1980, ont conservé leur validité jusqu'au moment de l'approbation par l'autorité compétente des plans établis selon cette loi (art. 35 al. 3 LAT), mais au plus tard durant huit ans, soit jusqu'au 1er janvier 1988 (art. 35 al. 1 let. b LAT). Au-delà de cette date, faute d'une approbation formelle par l'autorité compétente, ils ont perdu leur validité en ce qui concerne le territoire destiné à la construction (ATF 120 Ia 227 consid. 2c p. 233; Département fédéral de justice et police, Étude relative à la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, 1981, p. 369; AEMISEGGER, KUTTLER, MOOR, RUCH, Commentaire de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, 1999 ad. art. 35 p. 4), et les périmètres qu'ils couvraient se trouvent dès lors régis par d'éventuelles "mesures introductives" (art. 36 LAT; ATF 118 Ib

38 consid. 4a p. 44), mais surtout par la LAT et par les plans directeurs cantonaux, qui ont force obligatoire pour les autorités (art. 9 al. 1 LAT). 5)

En l'espèce, le PLQ dit « chemin Venel » du 20 décembre 1963 (PLQ 25'313) a été adopté avant l'entrée en vigueur de la LAT et il n'a pas fait l'objet depuis d'une approbation par l'autorité compétente. Il convient dès lors de constater, ce que les parties ne contestent pas, sa caducité.

Le projet de construction litigieux porte sur la surélévation de deux étages d'un immeuble de sept étages. Il se trouve en zone 4A de construction 3, dans un périmètre constitué de nombreuses constructions édifiées selon les normes de la troisième zone qui répond à la notion de quartier de développement déjà fortement urbanisé au sens de l'art. 2 al. 2 let. c LGZD. Certes, la ville n'a pas été formellement appelée à se déterminer sur la renonciation à l'élaboration d'un PLQ. Toutefois, elle a été consultée dans le cadre de la demande d'autorisation et il ressort de son préavis du 20 avril 2009 qu'elle était opposée au projet, en tant que tel.

Au vu de l'impact limité du projet, de la situation de celui-ci, du préavis émis par la ville et de l'interdiction du formalisme excessif, le Conseil d'Etat pouvait renoncer à l'établissement d'un PLQ dans le cas particulier, en application de l'art. 2 al. 2 let. c LGZD.

- 12/14 - A/37/2010 6) a. Aux termes de l'art. 27 al. 3 LCI, entré en vigueur le 22 avril 2008, afin de permettre la construction de logements supplémentaires, le département peut autoriser une augmentation de la hauteur du gabarit en troisième zone à condition que celle-ci ne compromette pas l'harmonie urbanistique de la rue ; il est notamment tenu compte du gabarit des immeubles voisins. Les art. 10 et 11 LCI restent applicables (art. 27 al. 7 LCI).

b. Pour permettre des solutions architecturales particulières et améliorer l'insertion dans le site, le département peut, après consultation de la commission d'architecture, autoriser l'application de gabarits différents sur les faces d'une construction (art. 10 al. 6 LCI). 7)

Appelées à se déterminer, la DGAT et la ville se sont opposées à une surélévation telle que présentée dans la demande initiale. Elles ont requis, en particulier, le dépôt d'un projet d'ensemble assurant un traitement architectural cohérent de la tête de l'îlot avenue de Champel/chemin des Crêts-de-Champel. De son côté, la commission d'architecture a rendu un premier préavis où elle demandait que le bâtiment soit pris en compte dans son ensemble. Après un nouvel examen, elle a estimé qu'il n'était pas souhaitable de combler le retrait d'attique pour aligner la surélévation au nu de la façade principale et elle a suggéré de maintenir le retrait d'attique et d'aligner la surélévation à l'aplomb de ce dernier et de supprimer le brise soleil en porte-à-faux. Elle a finalement préavisé favorablement le projet modifié du 23 septembre 2009, considérant que ce dernier répondait aux exigences posées.

L'art. 10 al. 6 LCI impose à la commission d'architecture de se déterminer sur la solution architecturale proposée mais également sur l'insertion de la construction dans le site. Aucun élément concret ne permet de considérer que la commission d'architecture, qui s'est prononcée à trois reprises sur le projet avant de l'avaliser, a failli à sa mission. Par ailleurs, il ressort des photographies aériennes consultables sur le site de l'Etat de Genève (<http://etat.geneve.ch/geoportail/geodat/>) que les toitures des immeubles sis 1-19 chemin des Crêts-de-Champel sont disjointes et que la distance entre les constructions bordant cette rue est de plus de 20 mètres. En suivant le préavis de la commission d'architecture, qui est

composée de spécialistes, le département puis la commission n'ont ainsi pas mésusé de leur pouvoir d'appréciation. 8) a. A teneur de l'art. 9 al. 1 LDTR, une autorisation est nécessaire pour toute transformation ou rénovation au sens de l'art. 3 al. 1. Elle est accordée lorsque les travaux permettent la réalisation de logements supplémentaires (art. 9 al. 1 let. c LDTR).

b. Le département fixe, comme condition de l'autorisation, le montant maximum des loyers des logements après travaux (art. 10 al. 1 LDTR). Il renonce à la fixation des loyers lorsque cette mesure apparaît disproportionnée, lorsque les

- 13/14 - A/37/2010 logements à transformer sont des logements de luxe ou que leurs loyers dépassent d'ores et déjà d'au moins deux fois et demie les besoins prépondérants de la population (art. 10 al. 2 LDTR).

L'art. 11 al. 4 LDTR prévoit que le coût des travaux se rapportant à une surélévation d'immeubles au sens des art. 23 al. 3 à 7 et 27 al. 3 à 7 LCI ne peut pas être répercuté sur le montant des loyers des logements existants.

c. L'exposé des motifs, plus particulièrement le commentaire article par article, relatif aux nouvelles normes LCI sur la surélévation d'immeubles, indique que l'art. 11 al. 4 LDTR vise à conditionner la délivrance d'une autorisation de construire à ce que le montant des loyers des appartements situés dans les étages courants ne soit pas augmenté en raison des travaux. En effet, le montant des loyers des logements nouvellement créés permettent à eux seuls de rentabiliser les travaux entrepris (MGC 2006-2007 XI/2, p. 9977ss, 9987).

En l'espèce, la surélévation permettra la création d'un logement de 4 pièces et d'un de 6,5 pièces. Le coût des travaux sera répercuté sur les logements nouvellement créés et l'autorisation mentionne expressément que les travaux n'auront pas d'incidence sur les loyers des logements existants. L'art. 11 al. 4 LDTR est ainsi respecté. 9)

Entièrement mal fondé, le recours sera rejeté. La décision de la commission du 26 mai 2010 sera confirmée.

Un émoulement de CHF 2'000.- sera mis à la charge de la ville et une indemnité de procédure de CHF 2'000.- sera allouée à la PPE Crêts-de-Champel à la charge de la ville (art. 87 LPA).

* * * * PAR CES MOTIFS LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE à la forme : déclare recevable le recours interjeté le 28 juin 2010 par la Ville de Genève contre la décision de la commission cantonale de recours en matière administrative du 26 mai 2010 ; au fond : le rejette ;

- 14/14 - A/37/2010 met à la charge de la Ville de Genève un émoulement de CHF 2'000.- ; alloue une indemnité de procédure à la PPE Crêts-de-Champel de CHF 2'000.- à la charge de la Ville de Genève ; 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 la Ville de Genève, à la régie Zimmermann S.A., mandataire de la PPE Crêts-de-Champel, au département des constructions et des technologies de l'information,

ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance. Siégeants : Mme Bovy, présidente, M. Thélin, Mmes Hurni et Junod, M. Dumartheray, juges. Au nom de la chambre administrative : la greffière-juriste :

S. Hüsler Enz

la présidente siégeant :

L. Bovy

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :

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