

GE_GERICHTE A/1372/2022 vom 16. Mai 2024

GE Cour de justice, 2024-05-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_1372_2022

FR: GE_GERICHTE A/1372/2022 du 16 mai 2024

IT: GE_GERICHTE A/1372/2022 del 16 maggio 2024

Regeste

PLAN D'AFFECTION SPÉCIAL; LOGEMENT; AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DROIT PUBLIC DES CONSTRUCTIONS; PRINCIPE DE LA BONNE FOI; ÉGALITÉ DE TRAITEMENT; ÉMOLUMENT | LGZD.2.al2.letc; RGZD.5.al2; LGZD.2A.al1; LGZD.2A.al2; LGZD.2A.al3; LGZD.2A.al4

Erwägungen

E. 1

La domanialité : les surfaces appartenant au domaine public ou destinées à être intégrées constituent des espaces publics d'une certaine importance, quelle que soit leur dimension et leur utilisation définitive (voirie, parc public...).

E. 2

La connectivité : les espaces libres d'accès conçus pour être connectés au réseau de mobilité douce, ainsi qu'à la structure des espaces publics du secteur représentent également des espaces publics d'une certaine importance.

E. 3

L'usage public : les espaces libres et appropriables conçus pour répondre non seulement aux besoins des habitants du périmètre concerné, mais aussi de ceux résidant au-delà représentent la troisième catégorie d'espaces publics d'une certaine importance. Certaines fonctions peuvent favoriser cet usage public, à l'image des commerces ou des équipements publics. A contrario, les espaces strictement collectifs ou résiduels (par exemple, les espaces tampon entre une voie et un bâtiment) ne remplissent pas un tel usage public. Les emprises des espaces publics ainsi définis sont délimités de façon globale et d'un seul tenant. Elles intègrent par conséquent les éléments maintenus au sein de l'espace public (bâtiments existants, végétation...), de même que ceux projetés (cheminements piétonniers, couvert à vélo...). Elles s'étendent, cas échéant, jusqu'aux façades des constructions prévues, sauf si leur rez-de-chaussée est affecté à du logement, auquel cas les règles de distance et vue droite s'appliquent ». Ces explications sont accompagnées, en pages 10 à 13 de la directive départementale susmentionnée, d'illustrations exemplatives se rapportant, d'une part, au PLQ n° 29'657 – 540 – Usine à gaz – Vernier et, d'autre part, au PLQ n° 29'778 – 170 – Eco-quartier du Moulin à Danses – Genève. 25. Dans le cas d'espèce, les recourants contestent pour différentes raisons les calculs effectués par l'autorité intimée au sujet de l'IUS du périmètre du plan d'aménagement n° 1_____. Tout d'abord, ils relèvent que les parcelles n° 63_____, 64_____, 65_____, 70_____ et 66_____, qui totalisent une surface de 27'122 m², n'auraient à tort pas été comptabilisées. La SBP de ces constructions s'élevant à 7'722 m², il en résulterait que l'IUS pour l'ensemble de ces parcelles ne s'élèverait qu'à 0.28. Cette erreur aurait pour conséquence d'augmenter

artificiellement et de manière sensible l'IUS du périmètre concerné. Cette première critique est infondée, car il s'avère, aussi bien sur la base de l'extrait cadastral produit par l'autorité intimée en pièce 7 de ses écritures du 2 mai 2023, que sur la base des vérifications auxquelles il est possible de procéder par la consultation du SITG, que la parcelle n° 63_____ abrite une partie de l'école T_____ (l'autre partie se situant en dehors du périmètre concerné) et que les parcelles n° 64_____, 65_____, 70_____ et 66_____ correspondent au domaine routier qui ceinture le périmètre sur ses côtés ouest, nord et est. Ainsi, qu'il s'agisse de l'école, en tant qu'équipement public répondant aux besoins du quartier, ou du domaine routier en tant que surface vouée à la circulation externe, il s'agit de surfaces qui, conformément à la lettre claire de l'art. 2A al. 1 LGZD, doivent être déduites de la surface totale du périmètre concerné afin de déterminer la surface nette de terrain à bâtir. Cette opération est le préalable nécessaire au calcul de l'indice de densité au sens de cette disposition légale. Par ailleurs, les recourants n'allèguent pas que ces surfaces vouées à l'équipement public ou à la circulation externe donneraient des droits à bâtir, de sorte que, conformément à l'art. 2A al. 4 LGZD, il n'y a pas non plus lieu d'en tenir compte dans le calcul de l'IUS. Les recourants critiquent ensuite le fait que l'autorité intimée a inclus dans le calcul de l'IUS futur, en cas de surélévation sur deux niveaux, les bâtiments présents sur les parcelles n° 22_____ et 62_____. Cette critique est fondée dans la mesure où, comme le relèvent les recourants, la première des deux parcelles est occupée par une église et la seconde par une villa. Il n'y a donc pas de sens à attribuer à l'un ou l'autre de ces bâtiments la possibilité d'une surélévation de deux étages, étant par ailleurs relevé que le plan d'aménagement n° 1_____ ne prévoyait aucun projet de densification de ces deux parcelles. Il conviendra donc de tenir compte de cette erreur dans l'examen global des calculs présentés par l'autorité intimée. Les recourants ont en outre dénoncé une série d'erreurs commises selon eux par l'autorité intimée en raison de l'impossibilité de procéder à des surélévations de deux niveaux sur certains immeubles. Il en irait ainsi de la barre d'immeubles A, où seul un gabarit R+8+attique serait possible en raison de la distance de 12.5 m correspondant à la limite sur la cour. Il en irait ainsi également de la barre d'immeubles H, où, en l'absence de PLQ et d'alignement, le calcul de la distance devrait s'effectuer avec la limite de la parcelle voisine, en l'espèce de 22.6 m, de sorte que le gabarit maximum de la barre pourrait s'élever à 24 m, ce qui correspondrait à un gabarit R+7+attique déjà atteint actuellement. Aucune surélévation ne serait dès lors envisageable. En ce qui concerne les barres d'immeuble G et I, la surélévation de deux niveaux supposerait la démolition des attiques actuels, dont la SBP devrait dès lors être soustraite du calcul de l'IUS futur. Le tribunal ne voit pas de raison d'écarter ces critiques. En effet, elles ont été transmises à l'autorité intimée qui ne les a pas remises en cause, de sorte que le tribunal peut considérer qu'elles ont été implicitement admises. Par ailleurs, il faut observer que les recourants ont procédé à un examen beaucoup plus précis de la situation que ne l'a fait l'autorité intimée. Ainsi, à titre d'exemple, ils ont différencié, sur certains immeubles contenant actuellement des attiques, les surfaces de SBP liées aux étages pleins et celles liées aux attiques (immeubles F et H), de même qu'ils ont eu la bonne foi de mettre en évidence, au détriment de leur démonstration, l'existence, sur les parcelles n° 43_____, 22_____, 2_____, 38_____, 49_____ et 50_____, de SBP dont l'existence avait été ignorée par l'autorité intimée, à savoir des surfaces correspondant à des constructions uniquement sur rez-de-chaussée. Enfin, la situation de la barre d'immeubles F est particulière. Par le tableau et les calculs qu'ils ont produits le 22 mai 2023, les recourants, sans en faire mention dans leurs écritures du même jour, semblent contester toute possibilité

de surélévation en raison des autorisations de construire DD 8_____ et DD 9_____ à 12_____ délivrées en 2015. Il s'avère cependant, selon les écritures des deux parties, que certaines de ces autorisations ont été concrétisées, donnant lieu à une surélévation seulement partielle de cette barre d'immeubles, laissant subsister un solde pour une surélévation future. Les conséquences qui en découlent sur les calculs effectués par chacune des parties seront évoquées ci-après, au moment d'examiner plus en détail la barre d'immeubles F. Le tribunal précisera encore, avant de passer à la démonstration qui suit, qu'il n'y a pas de divergence entre les parties au sujet des surfaces des différentes parcelles impliquées dans leurs calculs respectifs. S'agissant des barres d'immeubles A, B et C, qui sont reliées entre elles, la surface totale des parcelles sur lesquelles elles sont construites est de 11'587 m². Les SBP actuelles pour ces trois barres d'immeubles, selon les chiffres des recourants, totalisent 22'650 m². Il en résulte un IUS de 1.95. Selon les chiffres des recourants, les SBP après surélévation de ces trois barres d'immeubles (en tenant compte des limitations évoquées plus haut au sujet de l'immeuble A) totalisent 27'494 m² (5418 + 8942 + 3936 + 3936 + 5262). Par conséquent, pour les barres d'immeubles A, B et C et les parcelles qui s'y rattachent, l'IUS futur, que les recourants ne précisent pas dans leur tableau du 22 mai 2023, serait de 2.37. S'agissant de la barre d'immeubles D, il n'y a pas de divergence entre les parties, sous réserve du fait que les recourants ont mentionné, sur la parcelle n° 43_____, l'existence d'un bâtiment uniquement en rez-de-chaussée de 107 m², surface qu'il convient d'ajouter aux SBP prises en compte par l'autorité intimée pour cette barre d'immeuble. La surface totale des parcelles qui y sont rattachées est de 9'509 m². La SBP actuelle est de 14'695 m² (14'588 + 107), ce qui signifie que l'IUS est de 1.54 (et non 1.53 comme indiqué par l'autorité intimée). La SBP future serait de 18'863 m² (18'756 + 107). Par conséquent, pour la barre d'immeubles D et les parcelles qui s'y rattachent, l'IUS futur, que les recourants ne précisent pas dans leur tableau du 22 mai 2023, serait de 1.98 (et non 1.97 comme indiqué par l'autorité intimée). S'agissant de la barre d'immeubles E, les recourants n'ont pas mentionné la surface au sol qu'occupe le bâtiment d'habitation situé sur la parcelle n° 2_____, que l'autorité intimée chiffre à 296 m². Il y a donc lieu de s'en tenir à la SBP avancée par cette dernière pour la totalité de ce bâtiment, soit 2'072 m². Ils ont en revanche mentionné, sur cette parcelle, l'existence d'un bâtiment uniquement en rez-de-chaussée de 296 m², surface qu'il convient d'ajouter aux SBP prises en compte par l'autorité intimée pour cette barre d'immeubles. La surface totale des parcelles qui sont rattachées est de 9'360 m². La SBP actuelle est de 13'884 m² (13'657 + 296), ce qui signifie que l'IUS est de 1.48 (et non 1.46 comme indiqué par l'autorité intimée). La SBP future serait de 17'855 m² (17'559 + 296) (étant relevé que les recourants attribuent à cette barre d'immeuble une SBP après surélévation de 19'259 m² qui serait plus défavorable à leur argumentation). Par conséquent, pour la barre d'immeubles E et les parcelles qui s'y rattachent, l'IUS futur, que les recourants ne précisent pas dans leur tableau du 22 mai 2023, serait de 1.9 (et non 1.88 comme indiqué par l'autorité intimée). S'agissant de la barre d'immeubles F, la surface totale des parcelles qui y sont rattachées est de 9'991 m². Il convient de rappeler, selon ce qui a été dit plus haut, que cet immeuble a d'ores et déjà fait l'objet d'une surélévation partielle. Cela concerne les parcelles n° 39_____, 40_____ et 41_____, pour lesquelles l'autorité intimée a retenu un gabarit actuel R+8+attique, sans changement pour le futur. Il en résulte selon l'autorité intimée une SBP actuelle et future totale, pour ces trois parcelles, de 11'908 m², que le tribunal retiendra en raison du fait que ce chiffre est plus favorable aux recourants que le total qu'ils chiffrent eux-mêmes à 12'025 m² (4015 + 4005 + 4005). Restent encore, sur cette barre d'immeubles, les parcelles n°

38_____ et 42_____ sur lesquelles les immeubles n'ont pas encore été concrètement surélevés. La surface au sol de l'immeuble est de 416 m² sur la première parcelle et de 413 m² sur la seconde, selon les indications convergentes des parties. Dans la mesure où la détermination de la situation actuelle ne permet pas de tenir compte des autorisations de surélévation délivrées pour ces deux parcelles en 2015, mais non mises en œuvre, la première contient un gabarit R+6 et la seconde un gabarit R+7. Par conséquent, c'est le chiffre avancé par l'autorité intimée qui doit être retenu pour la SBP actuelle totale de la barre d'immeubles F, sous réserve d'un correctif que les recourants ont apporté au sujet d'un bâtiment en rez-de-chaussée de 114 m² situé sur la parcelle n° 38_____, surface qu'il convient d'ajouter aux SBP prises en compte par l'autorité intimée. Le total des SPB est donc de 18'238 m² (18'124 + 114). L'IUS actuel indiqué par l'autorité intimée doit être légèrement corrigé pour la même raison et est donc de 1.82 (et non 1.81 comme retenu par l'autorité intimée). Par ailleurs, l'autorité intimée a distingué à juste titre l'augmentation de SBP qui résulterait d'une surélévation respectivement sur la parcelle n° 38_____ et sur la parcelle n° 42_____, compte tenu du fait que la première pourrait être augmentée de deux niveaux, mais la seconde seulement d'un niveau, eu égard aux gabarits actuels sur chacune de ces deux parcelles. Les recourants n'ont quant à eux apporté aucun argument pour contester le fait qu'il soit possible de ramener les immeubles situés sur ces deux parcelles au niveau des surélévations d'ores et déjà effectuées sur les autres parties de la barre F. Sous réserve du correctif de 114 m² évoqué ci-avant, ce sont donc également les chiffres avancés par l'autorité intimée qui devront être retenus pour la SBP et l'IUS se rapportant à une future surélévation (partielle) de cette barre d'immeubles. Ainsi, la SBP totale en cas de surélévation serait de 19'483 m² (19'369 + 114) et l'IUS futur serait de 1.95 (et non 1.94 comme retenu par l'autorité intimée). S'agissant de la barre d'immeubles G, la surface totale des parcelles qui y sont rattachées est de 7'939 m². Les parties convergent au sujet de la surface au sol des différents bâtiments qui s'y trouvent, mais divergent en revanche sur le nombre actuel de niveaux. L'autorité intimée retient un gabarit R+7+attique pour deux des parcelles concernées et un gabarit R+6+attique pour les trois autres, tandis que les recourants retiennent sur toutes les parcelles un gabarit R+7+attique. Or, à teneur de la carte 3D disponible sur le SITG, il n'y a pas de différence de gabarit sur toute la longueur de la barre d'immeubles, de sorte que le tribunal retiendra les indications données par les recourants. Il en découle que les SBP actuelles totalisent 16'135 m² et que l'IUS est de 2.03. S'agissant des surélévations possibles sur cette barre d'immeubles, il conviendra de s'en tenir aux objections soulevées par les recourants, pour les raisons évoquées plus haut. Par conséquent, ce sont également leurs propres chiffres qui seront retenus par le tribunal. Ainsi, les SBP futures totaliseraient 18'025 m². Par conséquent, pour la barre d'immeubles G et les parcelles qui s'y rattachent, l'IUS futur serait de 2.27. S'agissant de la barre d'immeubles H, il convient de s'en tenir, pour les raisons évoquées plus haut, aux explications des recourants sur l'impossibilité de procéder à une quelconque surélévation. En outre, le tribunal retiendra les indications plus précises qu'ils ont données au sujet de la surface plus réduite des attiques situés sur cette barre d'immeubles. Ce sont donc les chiffres des recourants qui seront retenus par le tribunal, dont il résulte que, la surface totale des parcelles rattachées à ces immeubles étant de 6'650 m² et la SBP étant de 14'610 m² (et non de 13'392 m² comme indiqué par l'autorité intimée), l'IUS, pour la barre d'immeubles H et les parcelles qui s'y rattachent, est de 2.19 et qu'il resterait inchangé dans le futur. S'agissant de la barre d'immeubles I, la surface totale des parcelles qui y sont rattachées est de 7'388 m². Les parties convergent sur les SBP actuelles, qui totalisent 9'048 m², de sorte que l'IUS

est de 1.22. S'agissant des surélévations possibles sur cette barre d'immeubles, il conviendra de s'en tenir aux objections soulevées par les recourants, pour les raisons évoquées plus haut. Par conséquent, ce sont leurs propres chiffres qui seront retenus par le tribunal, dont il résulte que la SPB futures totaliseraient 10'179 m². Par conséquent, pour la barre d'immeubles I et les parcelles qui s'y rattachent, l'IUS futur serait de 1.37. Enfin, pour les raisons évoquées plus haut, le tribunal ne retiendra pas les indications données par l'autorité intimée au sujet de la possibilité de surélever la villa et l'église respectivement situées sur les parcelles n° 62_____ et 22_____. Ainsi, prises ensemble, ces deux parcelles, qui représentent une surface totale de 4'149 m², contiennent une SBP totale de 892 m². Il en découle, conformément au calcul de l'autorité intimée, que l'IUS actuel est de 0.21 pour ces deux parcelles. L'IUS futur doit toutefois rester le même. Outre les calculs qui viennent d'être passés en revue, l'autorité intimée a accompagné ses écritures du 2 mai 2023 d'un récapitulatif concernant d'une part, l'IUS relatif à l'ensemble du périmètre du plan d'aménagement n° 1_____ et, d'autre part, d'un calcul de l'indice de densité pour ce même périmètre. Dans les deux cas, l'autorité intimée a distingué la situation actuelle et la situation avec les surélévations possibles, rapportée à chaque fois à ce qu'elle a désigné, d'une part, comme l'ensemble 1 et, d'autre part, comme l'addition de l'ensemble 1 et de l'ensemble 2. L'ensemble 1 correspond, selon les explications données par l'autorité intimée, au périmètre qui avait déjà été pris en considération pour le calcul de l'IUS communiqué précédemment au tribunal. L'adjonction de l'ensemble 2 vise à prendre en considération l'ensemble du périmètre du plan d'aménagement n° 1_____ (conformément à la demande exprimée par le tribunal le 16 avril 2023). Il convient encore de préciser que l'ensemble 1 correspond au périmètre des parcelles sur lesquelles sont situées les barres d'immeubles A à G, tandis que l'ensemble 2 correspond aux parcelles sur lesquelles sont situées les barres d'immeubles H et I. Dans les deux cas, les surfaces correspondant au domaine routier et aux espaces publics, de circulation et d'équipements publics ont été déduites conformément à l'art. 2A al. 1 LGZD pour le calcul de l'ID. S'agissant de l'ID, les chiffres avancés par l'autorité intimée sont contestés par les recourants que dans la mesure où celle-ci aurait à tort déduit de l'ensemble du périmètre du plan d'aménagement n° 1_____ les surfaces correspondant au domaine routier et aux espaces publics, de circulation et d'équipements publics. Comme déjà indiqué plus haut par le tribunal, c'est à juste titre que l'autorité intimée a procédé à cette déduction. Dans la situation actuelle, selon l'autorité intimée, l'ID relatif à l'ensemble 1 est de 2.9 et de 2.8 pour l'addition des ensembles 1 et 2. Sachant que pour effectuer ce calcul, l'autorité intimée s'est fondée sur une SBP totale de 84'361 m² pour l'ensemble 1 (pièce 3 des écritures du 2 mai 2023, total A à G) et sur une SBP totale de 107'693 m² pour l'addition des ensembles 1 et 2 (pièce 3 des écritures du 2 mai 2023, total A à K), cela signifie, conformément à la formule de calcul découlant de l'art. 2A al. 1 LGZD, que la surface nette de terrain à bâtir dans le périmètre 1 est de 29'090 m² et qu'elle est de 38'461 m² pour la totalité des ensembles 1 et 2. Les correctifs qu'il faudrait apporter à ces calculs en raison du fait que l'autorité intimée a omis certaines SBP situées en rez-de-chaussée dans l'ensemble 1 et qu'elle a retenu une SBP insuffisante pour l'immeuble H (cf. ci-dessus), aboutissent, après calculs effectués par le tribunal, à une modification complètement insignifiante de l'ID. Pour ce qui concerne l'ID après surélévation des immeubles, l'autorité intimée retient pour ses calculs une SBP totale de 103'140 m² pour l'ensemble 1 et de 132'974 m² pour l'addition des ensembles 1 et 2. Or, suite aux vérifications et corrections auxquelles le tribunal a procédé ci-devant, la SBP totale de l'ensemble 1, après surélévation, serait de 101'720 m² ; elle serait de 126'509 m² pour

l'addition des ensembles 1 et 2. En tenant compte des surfaces nettes de terrain à bâtir définies ci-dessus, l'ID, en cas de surélévation, serait ainsi de 3.54 pour l'ensemble 1 (et non de 3.6 comme retenu par l'autorité intimée) et de 3.28 pour l'addition des ensembles 1 et 2 (et non de 3.3 comme retenu par l'autorité intimée). Quant à l'IUS actuel, le fait que la SBP totale actuelle dans l'ensemble 1 soit de 84'878 m² (84'361 m² augmentés du correctif de 517 m² relatifs aux SBP en rez-de-chaussée) aboutit, compte tenu d'une surface parcellaire totale de 48'386 m², à un IUS de 1.75. Pour ce qui concerne addition des ensembles 1 et 2, la SBP totale actuelle doit également être corrigée en tenant compte des chiffres avancés par les recourants pour les barres d'immeubles H et I, ce qui conduit à une SBP totale de 109'428 m² (84'878 + 14'610 + 9048 + 892). Compte tenu d'une surface parcellaire totale de 66'573 m², l'IUS est dès lors de 1.64 pour l'addition des ensembles 1 et 2 (et non de 1.62 comme retenu par l'autorité intimée). Enfin, quant à l'IUS après surélévations, il faut également tenir compte des SBP retenues plus haut par le tribunal, à savoir 101'720 m² pour l'ensemble 1 et 126'509 m² pour l'addition des ensembles 1 et 2. Compte tenu d'une surface parcellaire totale de 48'386 m² pour l'ensemble 1, il en résulterait un IUS de 2.1 (et non de 2.13 comme indiqué par l'autorité intimée). Compte tenu d'une surface parcellaire totale de 66'573 m² pour l'addition des ensembles 1 et 2, il en résulterait un IUS de 1.9 (et non de 2 comme indiqué par l'autorité intimée). Ainsi que cela résulte des nouveaux calculs auxquels a procédé le tribunal, les rectifications qu'il faut apporter aux ID et aux IUS sont tout à fait marginales par rapport aux chiffres avancés par l'autorité intimée. À cet égard, comme l'a relevé l'autorité intimée, le quartier T_____ se situe dans une zone de densité intermédiaire dans lequel l'ID minimal est de 1,8 et IUS minimal de 1.2. L'autorité intimée a par ailleurs précisé, sans être contredite par les recourants, que la concrétisation des PLQ situés à l'intérieur du PDQ AC_____, avait fait passer l'IUS du secteur de 1.18 à 1.3. Il est donc manifeste que la surélévation litigieuse, qui entraînerait la possibilité d'autres surélévations sur les immeubles voisins du plan d'aménagement n° 1_____ et aboutirait alors pour ce périmètre à un ID de 3.28 et à un IUS de 1.9, pourrait conduire à terme à une densification excédant largement la densité intermédiaire fixée par le PDCn2030. On ne saurait ainsi reprocher à l'OU, puis à l'autorité intimée, de vouloir préserver l'orientation donnée par le PDCn 2030 dans le secteur considéré et d'empêcher une sur-densification du quartier, étant rappelé qu'une surélévation impliquant un dépassement du gabarit de hauteur n'est pas un droit dont dispose un propriétaire d'immeuble, mais qu'elle est soumise au pouvoir d'appréciation de l'autorité intimée, conformément à la lettre claire de l'art. 27 al. 3 LCI. Dans ce contexte, il est également légitime de la part de l'autorité intimée d'avoir pris en compte l'impact potentiel de l'augmentation de la population sur les infrastructures scolaires et les voies de circulation du secteur. En effet, même s'il ressort des projections scolaires versées au dossier par les recourants que l'école AN_____, destinée à accueillir les potentiels élèves des quarante-deux logements projetés, ne devrait pas être surchargée ces prochaines années, c'est encore une fois en tenant compte du potentiel de surélévation de tout le plan d'aménagement n° 1_____ qu'il faut raisonner. Au regard des nombreux projets prévus dans le secteur et compte tenu de la possibilité que l'école précitée doive à terme accueillir des élèves d'un autre secteur, il est parfaitement raisonnable que l'autorité intimée se soucie de préserver les capacités des équipements publics en empêchant une sur-densification. Le même raisonnement est valable s'agissant des conditions de circulation dans le secteur. En effet, même si celui-ci est largement desservi par les transports publics routiers et ferroviaires, il ne peut être ignoré qu'une partie de la population continue à faire un usage important de véhicules privés, composante dont il

convient de tenir compte en terme de capacité d'absorption du trafic routier dans un secteur. Pour le surplus, il ressort du développement qui précède que l'OU a analysé la surélévation proposée à l'échelle du quartier, des groupes d'immeubles, de l'espace public/privé et de l'immeuble, conformément au guide sur la surélévation, lequel ne constitue en tout état qu'une source d'inspiration. Eu égard aux motifs exposés ci-dessus, retenus par le DT sur la base de l'analyse de l'OU, il n'apparaît pas que la décision attaquée repose sur une appréciation insoutenable des circonstances. Elle ne se fonde pas davantage sur des éléments dénués de pertinence. Partant, il n'apparaît pas que le DT aurait erré en suivant l'analyse de l'instance spécialisée en matière d'urbanisme. Aucun abus du pouvoir d'appréciation n'est à déplorer s'agissant de l'analyse du projet, étant rappelé que, chaque fois que l'autorité inférieure suit les préavis requis, la juridiction de recours doit s'imposer une certaine retenue afin d'éviter de substituer sa propre appréciation à celle des instances de préavis durant l'instruction. Il convient encore de préciser qu'en opposant aux décisions litigieuses certains principes de l'aménagement du territoire sur lesquels le canton de Genève met certes un accent particulier, comme l'orientation du développement de l'urbanisation vers l'intérieur, la création de milieux bâtis compacts, la réalisation de quartiers denses dans les secteurs bien desservis par les transports publics et l'encouragement de la surélévation dans la couronne urbaine, les recourants semblent ignorer que ces principes n'empêchent pas le PDCn 2030 d'établir tout de même des secteurs de densification différenciée et de veiller à ce que même (et surtout) la création de milieux bâtis compacts et de quartiers denses soit pensée globalement, c'est-à-dire non seulement en terme de concentration de population, mais aussi en terme d'équipements publics correspondants. Or, dans le cas d'espèce, les surélévations litigieuses seraient réalisées en dehors d'une réflexion globale et ne pourraient qu'engendrer un déséquilibre en terme d'urbanisation. C'est également le lieu de souligner que, contrairement à l'opinion défendue par les recourants sur le faible risque qu'une surélévation concerne à terme l'ensemble des barres d'immeubles du plan d'aménagement n° 1 _____, l'autorité intimée a été saisie en 10 ans de requêtes concernant déjà trois d'entre elles, dont la requête concernant la barre d'immeubles D à laquelle elle a opposé, comme en l'espèce, un refus. La présente cause et l'argumentation qu'y développent les recourants montrent à cet égard la pertinence, pour l'autorité intimée, de considérer le secteur dans son ensemble en adoptant dès maintenant une position lui permettant d'assurer à l'avenir l'égalité de traitement entre les propriétaires, plutôt que d'adopter une politique à courte vue qui ne se soucie ni de ses conséquences à moyen terme, ni de l'égalité de traitement. En définitive, les recourants entendent avant tout substituer leur propre appréciation à celle de l'autorité intimée. Or, le tribunal, qui doit faire preuve de retenue et respecter la latitude de jugement conférée à l'autorité intimée, ne saurait en corriger le résultat en fonction d'une autre conception, même si celle-ci n'est pas dénuée de pertinence, sauf à statuer en opportunité, ce que la loi lui interdit de faire (art. 61 al. 2 LPA). 26. Dans un second grief, les recourants se prévalent d'une violation du principe d'égalité de traitement. 27. Une décision est arbitraire (art. 9 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 - Cst. - RS 101), lorsqu'elle contredit clairement la situation de fait, qu'elle viole gravement une norme ou un principe juridique clair et indiscuté ou qu'elle heurte d'une manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité (ATF 144 I 318 consid. 5.4 et les références citées ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_523/2019 du 1er avril 2021 consid. 2 ; 2C_713/2020 du 8 décembre 2020 consid. 2.3 ; 1C_12/2019 du 11 novembre 2019 consid. 2.1.1). La protection contre l'arbitraire et celle de l'égalité (art. 8 Cst.) sont étroitement liées.

Une décision est arbitraire lorsqu'elle ne repose pas sur des motifs sérieux et objectifs ou n'a ni sens ni but. Une décision viole le principe de l'égalité de traitement consacré à l'art. 8 al. 1 Cst., lorsqu'elle établit des distinctions juridiques qui ne se justifient par aucun motif raisonnable au regard de la situation de fait à réglementer ou qu'elle omet de faire des distinctions qui s'imposent au vu des circonstances, c'est-à-dire lorsque ce qui est semblable n'est pas traité de manière identique et ce qui est dissemblable ne l'est pas de manière différente. L'inégalité de traitement apparaît ainsi comme une forme particulière d'arbitraire, consistant à traiter de manière inégale ce qui devrait l'être de manière semblable ou inversement. Il faut que le traitement différent ou semblable injustifié se rapporte à une situation de fait importante. Les situations comparées ne doivent pas nécessairement être identiques en tous points, mais leur similitude doit être établie en ce qui concerne les éléments de fait pertinents pour la décision à prendre (cf. ATF 146 II 56 consid. 9.1 ; 144 I 113 consid. 5.1.1 ; 142 I 195 consid. 6.1 ; 137 I 167 consid. 3.5 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_195/2021 du 28 octobre 2021 consid. 5.1.2 ; 1C_270/2021 du 1er octobre 2021 consid. 3.1 ; 2C_538/ du 1er décembre 2020 consid. 3.2 ; 2C_949/2019 du 11 mai 2020 consid. 6.3 ; 8C_107/2019 du 4 juin 2019 consid. 4.2.1 ; 1C_564/2015 du 2 juin 2016 consid. 3.1). Il n'y a pas d'arbitraire du seul fait qu'une solution autre que celle choisie semble concevable, voire préférable. Pour qu'une décision soit annulée pour cause d'arbitraire, il ne suffit pas que sa motivation soit insoutenable ; il faut encore que cette décision soit arbitraire dans son résultat (ATF 144 I 318 consid. 5.4 et les références ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_523/2019 du 1er avril 2021 consid. 2 ; 2C_713/2020 du 8 décembre 2020 consid. 2.3 ; 1C_12/2019 du 11 novembre 2019 consid. 2.1.1). 28. En l'espèce, au vu de l'examen individualisé auquel les instances de préavis et, après elles, l'autorité intimée, sont tenues de procéder pour apprécier l'intégration de chaque projet dans son environnement, l'autorisation de la surélévation de la barre d'immeubles n os _____ du chemin T _____ (DD 8 _____ et DD 9 _____ à 12 _____) en 2015 ne saurait être valablement invoquée pour en déduire une inégalité de traitement, la situation du projet contesté n'étant pas similaire. En effet, cette surélévation portait sur la construction d'un étage supplémentaire et d'un attique impliquant la création de trente nouveaux logements. Le projet litigieux vise, quant à lui, l'ajout de deux étages pleins impliquant la création de quarante-huit logements, soit près d'une vingtaine de logements de plus que les surélévations autorisées. En outre, ces mêmes surélévations ont été approuvées en _____ 2015, soit environ 7 ans avant les décisions litigieuses en l'espèce. Or, durant ce laps de temps relativement important, conformément aux éléments au dossier, la situation du secteur concerné s'est modifiée quoi qu'en disent les recourants, notamment en terme de densité. Les recourants ne contestent d'ailleurs pas cette densification. Ils se prévalent toutefois du fait qu'il appartenait aux autorités de l'anticiper, celle-ci étant prévisible eu égard au PDCant 2030, au PDQ et aux PLQ relatifs au quartier AC _____ - qui, nonobstant l'opinion contraire des recourants, ne sont pas totalement indépendants du quartier T _____ en termes de proximité et, partant, d'infrastructures publiques. Si la densification du secteur ressort effectivement des outils de planification précités et que le contenu de ces derniers était connu des autorités compétentes en 2015 lors de l'octroi des autorisations de surélévation DD 8 _____ et DD 9 _____ à 12 _____, il n'en demeure pas moins que de nombreux travaux de construction réalisés dans le secteur n'étaient alors pas sortis de terre, certains étant d'ailleurs toujours en cours ou à venir. Ainsi, l'OU fait notamment état, dans son préavis du 18 octobre 2021, de la construction alors en cours ou à venir de cinq immeubles à l'avenue AD _____, de trois immeubles au chemin AE _____, de deux immeubles au chemin T _____, d'un immeuble à

l'avenue AF_____ et du chantier AG_____. Même s'il était probable que certains constructeurs ne se priveraient pas d'utiliser le bonus Minergie permettant d'augmenter de 10 % l'IUS des projets des PLQ AC_____, les autorités ne pouvaient, en 2015, savoir avec certitude à quelle échelle celui-ci serait utilisé. Par conséquent, même si les bâtiments destinés à accueillir le projet litigieux se situent dans le même quartier et même dans la même rue que ceux pour lesquels une surélévation a été autorisée, les particularités des deux situations semblent suffisamment différentes pour justifier un traitement différent, eu égard également à l'écoulement du temps. Retenir le contraire reviendrait en outre à contraindre l'autorité intimée à délivrer une autorisation de construire sans tenir compte du cas particulier à chaque fois qu'un projet de construction similaire aurait été accepté de nombreuses années auparavant dans le même secteur, indépendamment de la position des instances de préavis spécialisées, ce qui serait contraire à la LCI, laquelle, précisément, requiert la consultation de ces dernières et impose un examen individualisé de chaque projet. Enfin, même s'il fallait reprocher à l'autorité intimée d'avoir mal anticipé la densification progressive du secteur, cela pourrait éventuellement conduire à lui faire grief d'avoir délivré à tort une autorisation de surélévation en 2015, mais pas à l'obliger à répéter une telle erreur au bénéfice de quelques propriétaires, au détriment des intérêts publics liés à l'aménagement du territoire. Mal fondé, ce grief sera rejeté. 29. Les recourants se plaignent d'une violation du principe de la bonne foi. 30. Valant pour l'ensemble de l'activité étatique, le principe de la bonne foi, exprimé aux art. 9 et 5 al. 3 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst - RS 101), exige que l'administration et les administrés se comportent réciproquement de manière loyale. En particulier, l'administration doit s'abstenir de toute attitude propre à tromper l'administré et elle ne saurait tirer aucun avantage des conséquences d'une incorrection ou insuffisance de sa part (ATF 138 I 49 consid. 8.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_341/2019 du 24 août 2020 consid. 7.1). À certaines conditions, le principe de la bonne foi protège le citoyen dans la confiance légitime qu'il met dans les assurances reçues des autorités lorsqu'il a réglé sa conduite d'après des décisions, des déclarations ou un comportement déterminé de l'administration (ATF 141 V 530 consid. 6.2 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_626/2019 du 8 octobre 2020 consid. 3.1 ; 2C_136/2018 du 24 septembre 2018 consid. 3.2). Conformément au principe de la confiance, qui s'applique aux procédures administratives, les décisions, les déclarations et comportements de l'administration doivent recevoir le sens que l'administré pouvait raisonnablement leur attribuer en fonction des circonstances qu'il connaissait ou aurait dû connaître (arrêt du Tribunal fédéral 1P.292/2004 du 29 juillet 2004 consid. 2.1 ; ATA/1299/2019 du 27 août 2019 consid. 3d). 31. Selon la jurisprudence, les assurances ou les renseignements erronés donnés par les autorités confèrent des droits aux justiciables lorsque les cinq conditions cumulatives suivantes sont remplies. Tout d'abord, une promesse concrète doit avoir été émise à l'égard d'une personne déterminée. Il faut ensuite que l'autorité ait agi dans le cadre et dans les limites de sa compétence, que la personne concernée n'ait pas été en mesure de se rendre compte immédiatement de l'inexactitude du renseignement fourni, qu'elle se soit fondée sur ce renseignement pour prendre des dispositions qu'elle ne peut ensuite modifier sans subir de préjudice et, enfin, que la loi n'ait pas subi de changement depuis le moment où la promesse a été faite (ATA/700/2014 précité consid. 4c ; ATA/811/2012 du 27 novembre 2012 consid. 2a ; ATA/398/2012 du 26 juin 2012 consid. 8 ; Pierre MOOR/Alexandre FLÜCKIGER/Vincent MARTENET, Droit administratif, Vol. 1, 3ème éd., 2012, p. 922 ss n. 6.4.1.2 et 6.4.2.1 ; Thierry TANQUEREL, op. cit., p. 196 s n. 578 s ; Ulrich HÄFELIN/Georg MÜLLER/Felix

UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6ème éd., 2010, p. 140 ss et p. 157 n. 696 ; Andreas AUER/Giorgio MALINVERNI/Michel HOTTELIER, Droit constitutionnel suisse, vol. 2, 3ème éd., 2013, n. 1'173 ss). 32. En l'espèce, il n'apparaît pas que l'autorité intimée aurait fait une promesse concrète aux recourants ou à leur architecte, quant au fait qu'une demande d'autorisation de construire portant sur une surélévation des cinq allées de la barre d'immeubles concernée serait acceptée. En effet, le fait que, par préavis du 17 juin 2011, l'OU a indiqué que sur le principe, la surélévation litigieuse n'était pas contraire à l'aménagement du territoire et qu'une surélévation ne pouvait être envisagée que si elle était également menée simultanément d'un bout à l'autre du bâtiment, les propriétaires étant dès lors invités à présenter simultanément des requêtes de surélévation pour l'ensemble de la barre, ne signifie nullement que les recourants ont reçu l'assurance, de la part de l'autorité intimée ni même de l'OU – instance en tout état incompétente pour délivrer une autorisation de construire – qu'une surélévation de l'ensemble de la barre d'immeubles serait automatiquement acceptée. Cette question nécessitait en effet de faire l'objet d'une instruction séparée, ce qui a d'ailleurs été le cas, en vue d'une décision spécifique au cas d'espèce, qui différait, de par son objet, de la requête de 2010. En outre, l'ensemble des préavis émis par l'OU ont toujours été défavorables au projet et, nonobstant ce que veulent croire les recourants, le fait que l'OU, encore en 2018, a suggéré qu'une surélévation de l'ensemble de la barre d'immeubles soit requise ne constitue aucunement une promesse que l'on pourrait mettre à la charge de l'autorité intimée. L'opinion exprimée par l'OU peut au demeurant également être comprise en ce sens qu'une surélévation ponctuelle correspondant seulement à l'une des entrées du bâtiment était inenvisageable, mais qu'une entrée en matière – qui n'est aucunement la promesse d'une réponse favorable – n'était possible que moyennant la présentation d'un projet d'ensemble. En tout état, il faut souligner à nouveau le fait qu'une opinion émise par une instance de préavis ne lie pas l'autorité décisionnaire et ne peut en aucun cas être interprétée comme un engagement de cette dernière, comme l'a encore récemment rappelé la chambre administrative (ATA/1280/2023 du 28 novembre 2023 consid. 5.5.2). Il en va de même de la position adoptée par la commune durant l'instruction du dossier : quand bien même cette position devrait être considérée comme fluctuante, voire contradictoire, la commune n'est en tout état pas l'autorité décisionnaire en matière d'autorisation de construire, de sorte que dans ce cas également, l'une au moins des conditions cumulatives permettant à un administré de se prévaloir du principe de la confiance n'est pas réalisée. Il n'est par conséquent pas nécessaire d'examiner en l'espèce les autres conditions susmentionnées. 33. Pour ces motifs, le grief de violation du principe de la bonne foi devra être écarté. 34. Enfin, les recourants concluent à l'annulation, voire à la réduction de l'émolument facturé par l'autorité intimée en lien avec la décision de refus querellée. 35. Selon l'art. 154 LCI, le département perçoit un émolument pour toutes les autorisations et permis d'habiter ou d'occuper qu'il délivre, ainsi que pour les recherches d'archives ayant trait aux autorisations de construire (al. 1). Ces émoluments sont fixés par le Conseil d'État (al. 2). 36. La chambre constitutionnelle a retenu que cet article était également applicable en cas de refus d'autorisation décidés en vertu de la LCI et de ses règlements d'application (ACST/12/2017 du 6 juillet 2017 consid. 7d ; ATA/1306/2018 du 5 décembre 2018 consid. 7a). 37. À teneur de l'art. 254 RCI, le département perçoit, lors de la constitution des dossiers et notamment pour toute autorisation ou refus d'autorisation qu'il délivre en application de la loi et de ses règlements d'application, les émoluments calculés selon les dispositions du présent chapitre. Exceptionnellement, l'émolument peut être réduit lorsqu'il paraît manifestement trop

important par rapport à l'objet de la demande d'autorisation de construire. L'autorité statue librement. L'émolument relatif aux remises de copies et aux recherches de documents est calculé conformément aux art. 10 et 10A du règlement sur les émoluments de l'administration cantonale du 15 septembre 1975 (REmAC - B 4 10.03) (al. 1).

Exceptionnellement, l'émolument peut être réduit jusqu'à 50 % pour des projets d'intérêt général, en particulier lorsque ceux-ci sont présentés par la Confédération, le canton ou les communes, ou par des établissements publics qui en dépendent, ainsi que pour les projets de constructions de logements subventionnés par les pouvoirs publics (al. 2). Sont notamment considérés d'intérêt général, les écoles, les garderies d'enfants, les églises, les cliniques, les hôpitaux, les centres sportifs et les installations techniques des services publics (al. 3).

38. Conformément à l'art. 257 RCI, pour l'enregistrement des demandes d'autorisation de construire, lesquelles comprennent également les demandes de renseignements, l'émolument s'élève à CHF 250.- par demande. Aucune demande d'autorisation n'est enregistrée tant que l'émolument y relatif n'a pas été acquitté (al. 1). Les émoluments des al. 3 à 11 sont perçus sans préjudice de l'émolument d'enregistrement prévu à l'al. 1 (al. 2 1ère phr.). Pour les décisions sur demandes d'autorisation de construire, l'émolument est, sous réserve des al. 4 à 12, proportionnel à la surface de plancher utile dont l'édification, le cas échéant la démolition, est projetée ; l'émolument de base s'élève à CHF 50.- par unité de surface de 10 m² ; il est indivisible (al. 3). Pour les réponses relatives à une demande de renseignement, l'émolument consiste en un forfait de CHF 1'250.- ; il est indivisible (al. 10). Lorsque l'autorisation de construire est délivrée à la suite d'une demande de démolition ou d'une demande préalable, l'émolument d'autorisation par unité s'élève à CHF 25.- (al. 11). Lorsque le requérant renonce, en cours d'instruction, à sa demande d'autorisation de construire, l'émolument perçu est calculé selon les principes fixés aux al. 3 à 11. Selon les circonstances, il peut être réduit. L'autorité statue librement (al. 13).

39. Dans sa jurisprudence, la chambre administrative a fait siennes les considérations du tribunal sur l'absence de tout arbitraire quant à la fixation du montant de l'émolument arrêté par le département, relevant également que pour ce motif, sauf à statuer en opportunité ce que ne lui permettait pas l'art. 254 al. 1 RCI cum art. 61 al. 1 et 2 LPA, elle ne pouvait pas revoir le montant réclamé (ATA/1306/2018 du 5 décembre 2018 consid. 7d). Dans une jurisprudence récente (ATA/146/2021 précité) dont se prévalent les recourants, la chambre administrative a retenu que l'art. 257 al. 3 RCI contrevenait au principe de la légalité. Dans un arrêt encore plus récent (ATA/1176/2022 du 22 novembre 2022, confirmant l'interprétation faite par le tribunal du calcul de l'émolument dans son jugement JTAPI/502/2022 du 12 mai 2022), la chambre administrative a confirmé le calcul de l'émolument associé à une décision de refus opéré par le département, le jugeant conforme aux bases légales et aux principes de la légalité, de la couverture des frais et de l'équivalence.

40. En l'espèce, il ne fait aucun doute que le refus d'autorisation de construire que le département a opposé aux recourants commandait l'application des art. 154 al. 1 LCI et 254 al. 1 RCI, justifiant le prélèvement d'un émolument de CHF 250.- pour l'enregistrement de la demande (art. 257 al. 1 RCI) et d'un émolument lié au prononcé de la décision (art. 257 al. 3 RCI). Les calculs auxquels a procédé l'autorité intimée sur la base des SBP de chacune des requêtes en autorisation de construire s'avèrent conforme à l'art. 257 al. 3 RCI et ne sont d'ailleurs pas contestés en tant que tels par les recourants. Leur argument selon lequel aucun émolument ne pouvait être mis à leur charge en raison du fait qu'ils s'étaient fiés aux assurances données par l'autorité intimée pour déposer la requête contestée tombe à faux, comme vu ci-devant, faute de telles assurances. En outre, les

dispositions légales et réglementaires cantonales applicables en matière d'émolument sont conformes à la jurisprudence cantonale et fédérale, comme cela ressort de la jurisprudence mentionnée supra, en particulier l' ATA/1176/2022 du 22 novembre 2022. Quant aux frais engagés par les recourants dans le cadre des projets de surélévations de leurs immeubles respectifs, ils sont sans pertinence eu égard à la fixation de l'émolument contesté. 41. Les griefs dirigés contre les factures querellées doivent donc être écartés. 42. En conclusion, entièrement mal fondé, les recours sont rejetés. 43. En application des art. 87 al. 1 LPA et 1 et 2 du règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 30 juillet 1986 (RFPA - E 5 10.03), les recourants, qui succombent, sont condamnés, pris solidairement, au paiement d'un émolument global s'élevant à CHF 2'000.-, lequel est couvert par les avances de frais versées à la suite du dépôt des recours, lesquelles totalisent CHF 4'500.-. Le solde des avances de frais sera restitué aux recourants à parts égales correspondant à chacune des procédures initialement ouvertes par le tribunal. 44. Vu l'issue du litige, aucune indemnité de procédure ne sera allouée (art. 87 al. 2 LPA).

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