

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/4348/2009-LCI

ATA/559/2011

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 30 août 2011

1^{ère} section

dans la cause

**DÉPARTEMENT DES CONSTRUCTIONS ET DES TECHNOLOGIES DE
L'INFORMATION**

et

Monsieur Pierre FÉLICITÉ
représenté par Me Pierre Gabus, avocat

et

Monsieur François MOSER
représenté par Me Pierre Gabus, avocat

et

GÉROFINANCE INVESTISSEMENTS ET PLACEMENTS S.A.
représentée par Me Pierre Gabus, avocat

et

DPF MOSER ET CONSORTS

représenté par Me Pierre Gabus, avocat

contre

ASLOCA ASSOCIATION GENEVOISE DE DÉFENSE DES LOCATAIRES

et

NAEF PARTICIPATIONS FINANCIÈRES S.A.

représentée par Me Nicolas Peyrot, avocat

et

VILLE DE GENÈVE

Recours contre la décision de la commission cantonale de recours en matière administrative du 7 décembre 2010 (DCCR/1794/2010) et contre le jugement du Tribunal administratif de première instance (JTAPI/21/2011) du 17 février 2011.

EN FAIT

1. Le plan localisé de quartier n° 29259 (ci-après : PLQ), adopté par le Conseil d'Etat le 4 mai 2005, prévoit la construction de six immeubles d'habitation désignés par les lettres A à F au chemin Doctoresse-Champandal. Le bâtiment E est prévu avec une hauteur maximum de 16 m, composé d'un rez-de-chaussée, de quatre étages et de superstructures, alors que les autres immeubles devront avoir une hauteur maximum de 22 m soit un rez-de-chaussée, six étages et une superstructure. Le PLQ précise que les surfaces brutes de plancher attribuées comporteront au moins 50 % de logements subventionnés. L'ensemble des terrains concernés sont situés en zone développement 3.
2. Monsieur Pierre Félicité est propriétaire, dans le périmètre du PLQ, de la parcelle n° 1825, à laquelle est rattachée une part de copropriété de la parcelle n° 1829. Gérofinance Investissements et placements S.A. (ci-après : Gérofinance S.A.) et DPF Moser et consorts sont propriétaires de la parcelle n° 1826 à laquelle est également rattachée une part de la copropriété de la parcelle n° 1829. Ces parcelles sont concernées par la construction de l'immeuble E.
3. Par décision du 30 octobre 2009, publiée dans la Feuille d'Avis Officielle de la République et canton de Genève le 4 novembre 2009, le département des constructions et des technologies de l'information (ci-après : DCTI ou le département) a délivré aux propriétaires l'autorisation de construire l'immeuble E.

La Ville de Genève a recouru contre cette décision auprès de la commission cantonale de recours en matière administrative (ci-après : la commission) devenue depuis le 1^{er} janvier 2011 le tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI), recours enregistré sous n° de cause A/4348/2009.
4. De plus, le département, a autorisé, le 14 septembre 2010, publiée le 17 septembre 2010, une modification du projet initial, le bâtiment projeté étant surélevé de deux étages.

Cette décision a fait l'objet d'un recours de la société Naef Participations Financières S.A. (ci-après : la société Naef) et de l'association genevoise des locataires (ci-après : ASLOCA) (cause A/3522/2010).
5. a. Par décision du 7 décembre 2010, la commission a admis le recours de la société Naef et de l'ASLOCA, et annulé l'autorisation de construire complémentaire, délivrée le 14 septembre 2010. La construction de deux étages de plus que ceux prévus dans le PLQ ne constituait pas une modification admissible de ce dernier.

b. Par jugement du 17 février 2011, le TAPI a admis le recours de la Ville de Genève, et annulé l'autorisation initiale du 30 octobre 2009.

Le département avait fait un usage abusif du pouvoir d'appréciation que lui conférait l'art. 5 de la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957 (LGZD - L 1 35) en autorisant la construction, dans l'attique du projet initial, un logement de dix pièces d'une surface brute de plancher de 482,5 m².

6. a. Le 12 janvier 2011, MM. Félicité et Moser, DPF Moser et consorts et Gérofinance S.A. ont saisi la chambre administrative de la Cour de justice d'un recours contre la décision de la commission du 7 décembre 2010, concluant à son annulation et au rétablissement de l'autorisation complémentaire délivrée.

Le département a fait de même le 14 janvier 2011.

b. Le 22 mars 2011, MM. Félicité et Moser, DPF Moser et consorts et Gérofinance S.A. ont saisi la chambre administrative d'un recours contre le jugement du TAPI du 17 février 2011, concluant à son annulation et au rétablissement l'autorisation initiale.

Le département a fait de même le 25 mars 2011.

7. Le 15 juillet 2011, l'ensemble des parties concernées ont remis à la chambre administrative des conclusions d'accord entre elles, dont la teneur est la suivante :

Ordonner la jonction des causes n^{os} A/4348/2009 et A/3522/2010

Cela fait,

Annuler la décision du Tribunal administratif de première instance (anciennement Commission cantonale de recours en matière administrative) du 7 décembre 2010 admettant les recours de NPF SA et de l'ASLOCA et par voie de conséquence, annulant l'autorisation de construire n° DD 102'248/2 délivrée par le DCTI le 14 septembre 2010 ;

Annuler le jugement du Tribunal administratif de première instance du 17 février 2011 annulant l'autorisation de construire de l'immeuble E n° DD 102'248/2 du 30 octobre 2009 ;

Rétablir les autorisations de construire portant les n^{os} DD 102'248-2 et DD 102'248/2 délivrées par le DCTI le 30 octobre 2009 et le 14 septembre 2010, moyennant les modifications suivantes :

- Surélévation de l'immeuble E d'un étage, conformément à l'annexe 1 : plan du 5ème étage de l'immeuble, qui devient d'un gabarit R + 5 + A, conformément à l'annexe 2 : coupe transversale de l'immeuble, variante R + 5 + A,

- Création en attique de 3 logements, conformément à l'annexe 3 : plan de l'attique comprenant 3 logements,
- Prendre acte que l'immeuble E ainsi surélevé comprend des superstructures qui ne dépasseront pas celles de l'immeuble B, conformément à l'annexe 5 : détail de toiture de l'immeuble B. Elles ne comprendront que les éléments techniques nécessaires aux machineries d'ascenseurs et des panneaux solaires, d'une hauteur d'un mètre vingt au maximum.

Compenser les dépens ;

L'avance de frais effectuée par l'ASLOCA lui sera restituée ;

Débouter les parties de toutes autres ou contraires conclusions.

EN DROIT

1. Depuis le 1^{er} 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. 132 LOJ).

Les procédures pendantes devant le Tribunal administratif au 1^{er} 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, les recours sont recevables (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire - LOJ - E 2 05 et art. 56A de l'ancienne loi sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941; art. 62 al. 1 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10 et art. 63 al. 1 let. a de la LPA dans sa teneur au 31 décembre 2010).
3. Les deux procédures ayant une cause commune, elles seront jointes sous le numéro A/4348/2009 (art. 70 al. 1 LPA).
4. La chambre de céans est liée par les conclusions des parties mais non par les motifs qu'elles invoquent (art. 69 al. 1 LPA). Connaissant le droit d'office, elle ne peut se limiter simplement à entériner l'accord auquel sont parvenues les parties (ATA/347/2011 du 31 mai 2011 ; ATA/329/2009 du 30 juin 2009 ; ATA/76/2008 du 19 février 2008).

5. En l'espèce, l'accord auquel les parties sont parvenues autorise la construction, au cinquième étage de l'immeuble, de trois logements, soit un studio, un appartement de quatre pièces et un appartement de cinq pièces. La hauteur des superstructures techniques est limitée à 1,20 m. La solution ainsi trouvée permet d'écarter les critiques formées par la commission dans sa décision du 7 décembre 2010, la surélévation d'un étage par rapport au PLQ conjointement avec une limitation de la hauteur des superstructures devant être considérée comme une modification admissible du PLQ au regard de l'art. 3 al. 4 LGZD.

De même, le fait que le dernier étage soit constitué de trois logements et non d'un seul rend le projet conforme à l'art. 5 LGZD, et répond aux critiques formées par le TAPI dans son jugement du 17 février 2011.

En conséquence, et conformément aux conclusions d'accord, tant la décision de la commission que le jugement du TAPI seront annulés et les autorisations de construire initiale et complémentaire seront rétablies, moyennant les modifications proposées par les parties.

Les originaux des plans déposés par ces dernières et visés *ne varietur* par la chambre administrative resteront annexés au présent arrêt.

Aucune indemnité de procédure ne sera allouée et la chambre administrative ne percevra pas d'émolument.

* * * * *

**PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE**

à la forme :

déclare recevables les recours interjetés le 12 janvier 2011 par Monsieur François Moser, Monsieur Pierre Félicité, DPF Moser et consorts et Gérofinance Investissements et Placements S.A. et le 14 janvier 2011 par le département des constructions et des technologies de l'information contre la décision de la commission cantonale de recours en matière administrative du 7 décembre 2010 et les recours interjetés le 22 mars 2011 par Monsieur François Moser, Monsieur Pierre Félicité, DPF Moser et Consorts et Gérofinance Investissements et placements S.A. et le 25 mars 2011 par le département des constructions et des technologies de l'information contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 17 février 2011 ;

ordonne la jonction des causes n^{os} A/4348/2009 et A/3522/2010 sous le n^o A/4348/2009 ;

au fond :

annule la décision de la commission cantonale de recours en matière administrative du 7 décembre 2010 admettant les recours de Naef Participations financières S.A. et de l'ASLOCA et par voie de conséquence, annulant l'autorisation de construire n^o DD 102'248/2 délivrée par le département des constructions et des technologies de l'information le 14 septembre 2010 ;

annule le jugement du Tribunal administratif de première instance du 17 février 2011 annulant l'autorisation de construire de l'immeuble E n^o DD 102'248/2 du 30 octobre 2009 ;

rétablit les autorisations de construire portant les n^{os} DD 102'248-2 et DD 102'248/2 délivrées par le département des constructions et des technologies de l'information le 30 octobre 2009 et le 14 septembre 2010, moyennant les modifications suivantes :

- surélévation de l'immeuble E d'un étage, conformément à l'annexe 1 : plan du 5^{ème} étage de l'immeuble, qui devient d'un gabarit R + 5 + A, conformément à l'annexe 2 : coupe transversale de l'immeuble, variante R + 5 + A,
- création en attique de 3 logements, conformément à l'annexe 3 : plan de l'attique comprenant 3 logements,
- prend acte que l'immeuble E ainsi surélevé comprend des superstructures qui ne dépasseront pas celles de l'immeuble B, conformément à l'annexe 5 : détail de toiture de l'immeuble B. Elle ne comprendront que les éléments techniques nécessaires aux machineries d'ascenseurs et des panneaux solaires, d'une hauteur d'un mètre vingt au maximum.

dit que les originaux des quatre plans susmentionnés, visés *ne varietur* par la chambre administrative, resteront annexés à l'original du présent arrêt ;

dit qu'il n'est pas perçu d'émolument ni alloué d'indemnités de procédure, et que l'avance de frais effectuée par l'ASLOCA lui sera restituée ;

déboute les parties de toutes autres ou contraires conclusions ;

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 ;

communiqué le présent arrêt au département des constructions et des technologies de l'information, à Me Pierre Gabus, avocat de Monsieur Pierre Félicité, de Monsieur François Moser, de Gérofinance investissements et placements S.A. et de DPF Moser et consorts, à l'association genevoise de défense des locataires, à Me Nicolas Peyrot, avocat de Naef Participations Financières S.A., à la Ville de Genève, ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

Siégeants : M. Thélin, président, Mme Junod, M. Dumartheray, juges.

Au nom de la chambre administrative :

la greffière de juridiction :

M. Tonossi

le président siégeant :

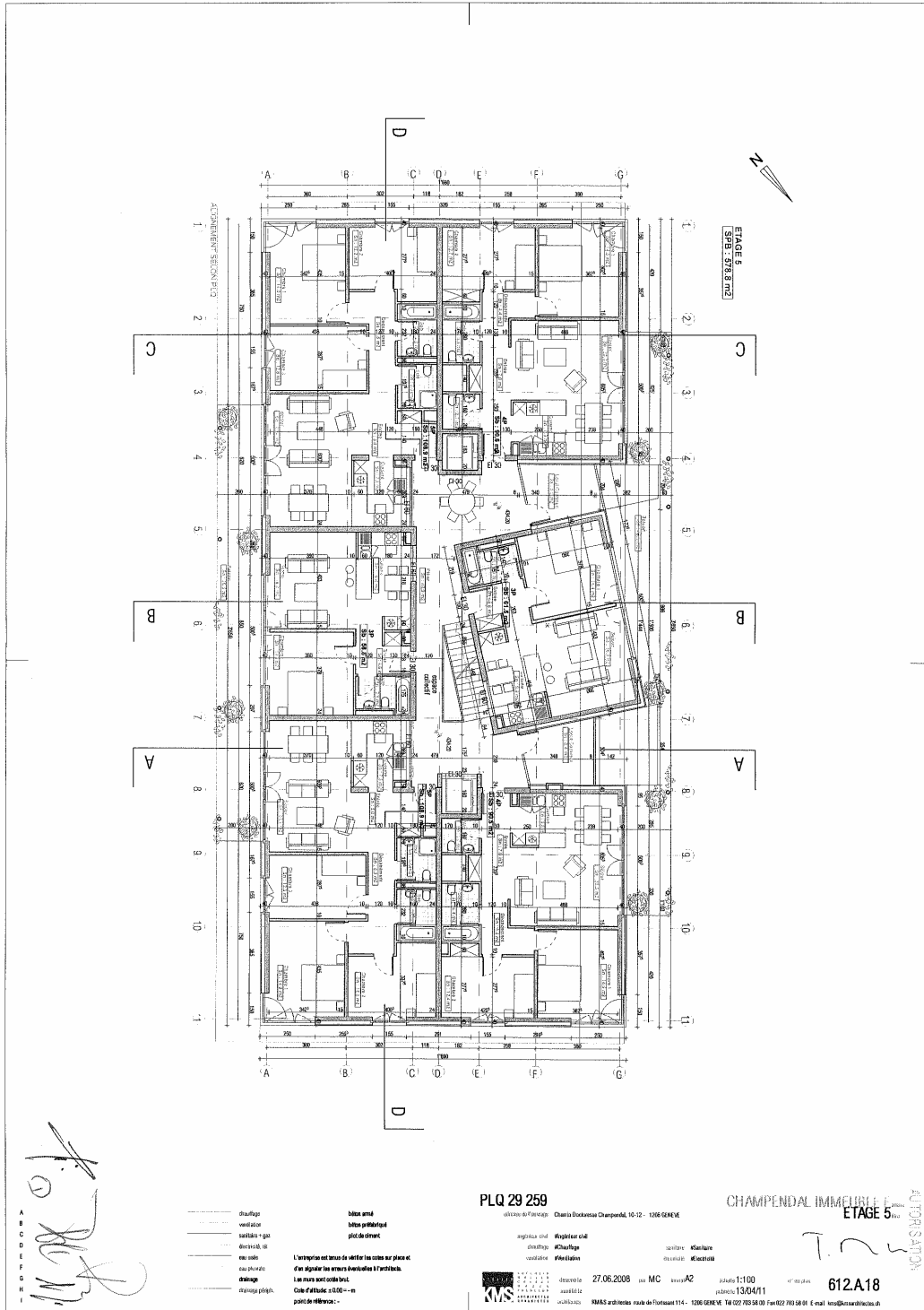
Ph. Thélin

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

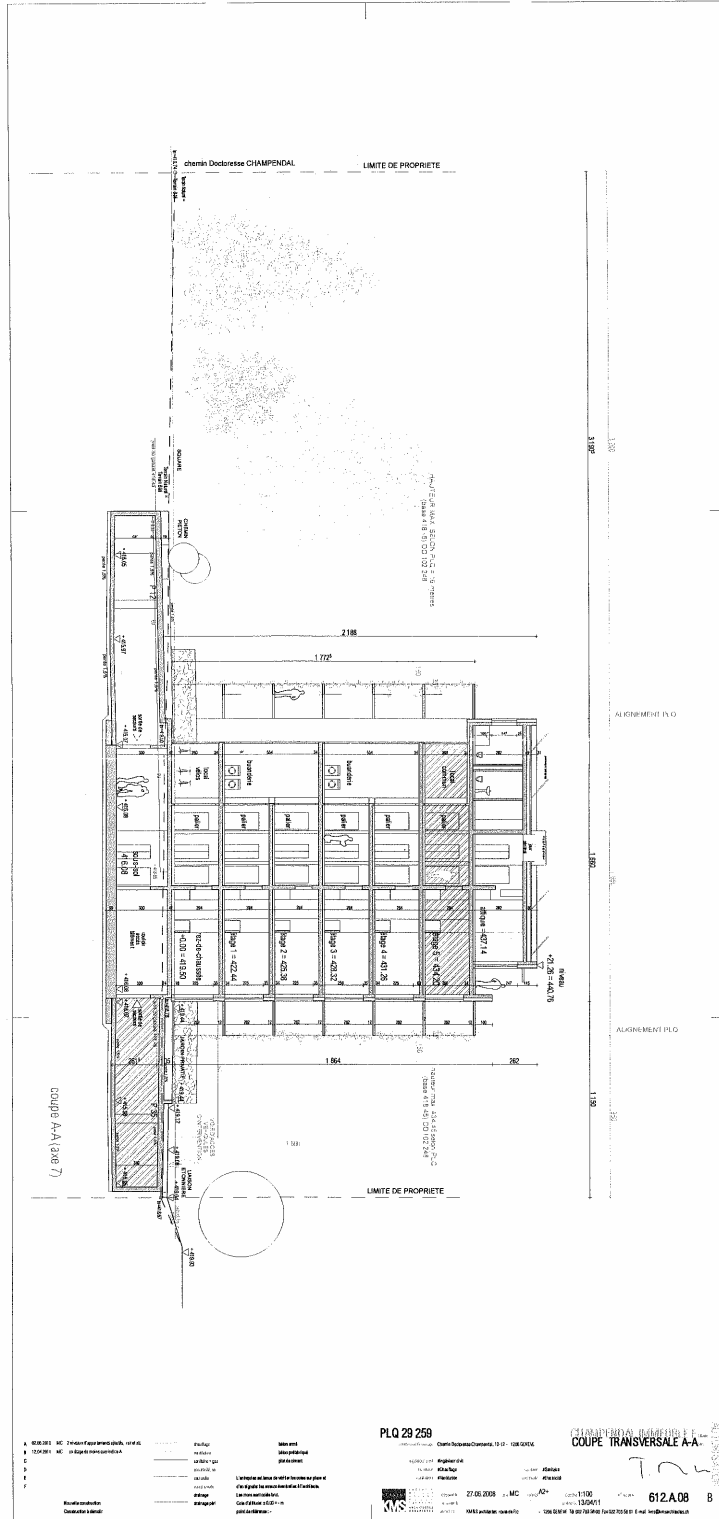
Genève, le

la greffière :

Plan annexé n° 1 :

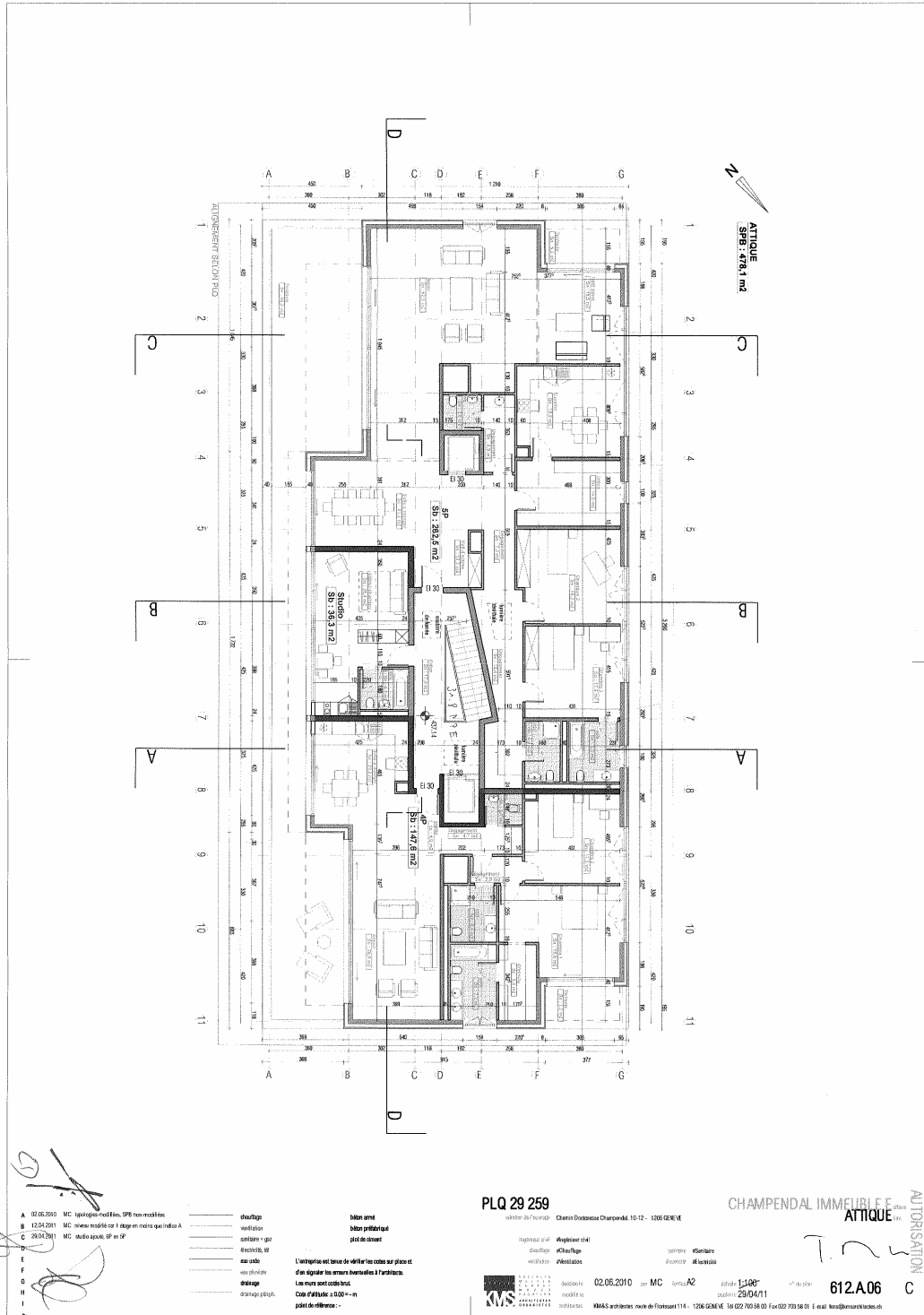


Plan annexé n° 2 :



Handwritten signature or initials.

Plan annexé n° 3 :



(Handwritten signatures and initials)

- A 02.05.2009 MC Application des files, SP5 non recadré
- B 12.04.2011 MC niveau modifié car 1 étage en moins qu'indiqué A
- C 28.04.2011 MC studio ajouté, SP en RP

- chauffage
- ventilation
- solaires - gaz
- électricité, tel
- eau chaude
- sanitaires
- plomberie
- chauffage
- chauffage pétrole

- béton armé
 - béton préfabriqué
 - plafond ciment
- L'entrepreneur est tenu de vérifier les cotés sur place et de signaler les erreurs éventuelles à l'architecte.
Les murs sont coiffés.
Cote d'altitude : ± 0.00 = m
point de référence : -

PLQ 29 259

Chemin Doucassou Charpenel, 10-12 - 1206 GENÈVE



02.08.2010 MC Sd: 14.8 m²

CHAMPENDAL IMMOBILIERE

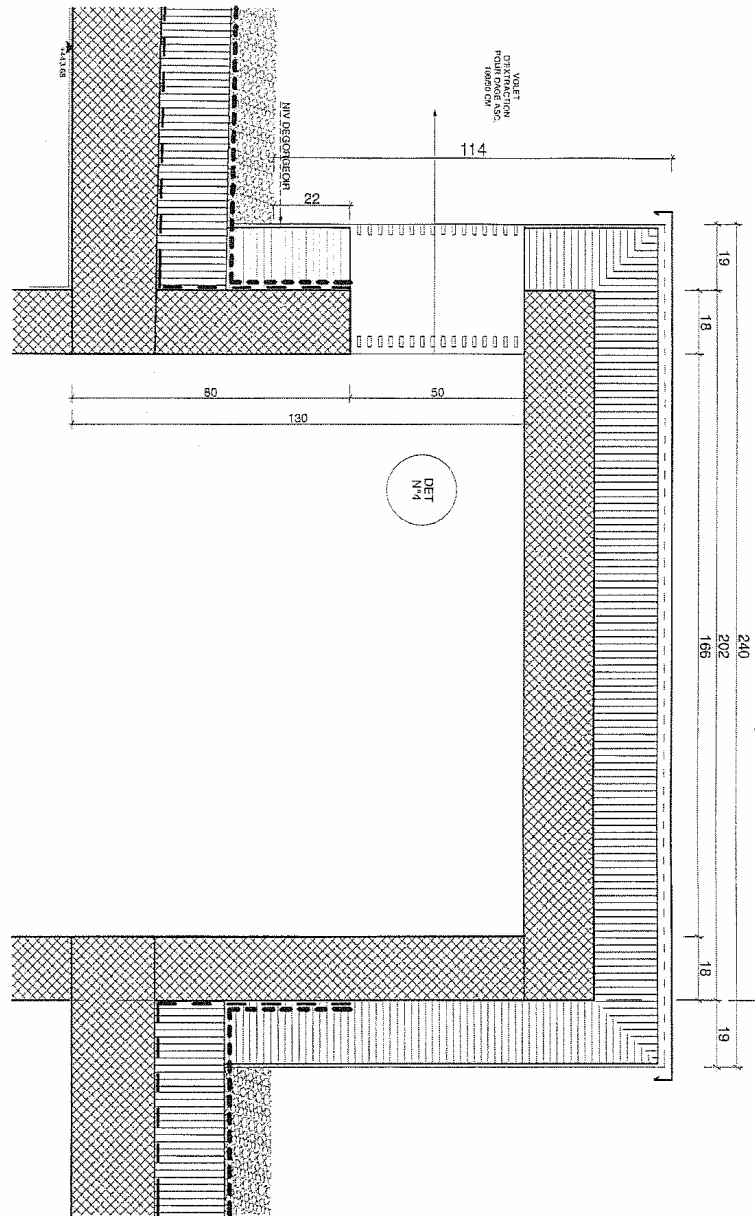
ATTIQUE

AUTORISATION

(Handwritten signature)

612.A.06 C

Plan annexé n° 5 :



N° PLAN: 505.04	IMMEUBLE DE LOGEMENT RUE LE CORBUSIER	PPE ET LOCATIF 1206 GENEVE	CHAB_3008
DET TOITURE			
DETAIL DE TOITURE N°3			
ETANCHEITE			

REV	DATE	FORMA	APP. OF	LEGE	SP. PLAN
1/03	18/10/11	AA	P. CHAB_3008	10/11	
1/03	18/10/11	AA	P. CHAB_3008	10/11	

TRACÉ D'ACTE PARTICIPATION COMMUNE SA MAIRIE DE GENEVE
 AV. BOCCARD 14 - 1201 GENEVE T. 022 438 30 38 - F. 022 438 30 38
 DEPARTEMENT DE GENEVE - BUREAU D'ARCHITECTURE - BUREAU D'ETUDES
 AV. DU PONT-NEUF 5 - 1000 LAUSANNE T. 021 501 40 55
 L'ARCHITECTE - L'ARCHITECTE
 RUE A. GAWARD 10 - 1207 CAROUGE T. 022 321 13 16 - F. 022 321 13 16

Handwritten signature and initials.