

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/4640/2008-DCTI

ATA/442/2009

ARRÊT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

du 8 septembre 2009

1^{ère} section

dans la cause

SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE S.A.

représentée par Me Philippe Cottier, avocat

et

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

contre

Madame Catherine et Monsieur Bernard LELUC

représentés par Me Mike Hornung, avocat

**Recours contre la décision de la commission cantonale de recours en matière
administrative du 7 novembre 2008**

EN FAIT

1. La parcelle n° 3184, feuilles 29 et 30, Genève-Eaux-Vives, à l'adresse 36, route de Chêne est propriété de Monsieur Thierry Barbier-Muller. Ce bien-fonds est situé en zone de développement 3, dans le périmètre du plan localisé de quartier (ci-après : PLQ) n° 29533, adopté le 23 avril 2008, lequel modifiait en partie le PLQ n° 27695E, adopté le 10 juillet 1985.

Un immeuble abritant les bureaux de la Société Privée de Gérance S.A. (ci-après : SPG) ainsi qu'un garage souterrain sont édifiés sur la parcelle. Le bâtiment est de type Ri + R + 5.

2. Le 1^{er} septembre 2004, la SPG a déposé une demande de renseignements auprès du département de l'aménagement de l'équipement et du logement, devenu depuis le département des constructions et des technologies de l'information (ci-après : DCTI), en vue de réaliser une surélévation du bâtiment sis sur la parcelle précitée.

Le 10 mai 2005, le DCTI a répondu positivement à la demande tout en subordonnant son avis à la modification du PLQ en vigueur.

3. Le 31 août 2005, la SPG a demandé la modification du PLQ.

Les PLQ couvrent les immeubles contigus, bâtis le long de la route de Chêne. D'ouest en est, l'ensemble est formé du bâtiment occupé par la SPG voisin d'un autre construit perpendiculairement à la route. Ce dernier est accolé à quatre immeubles longeant la route, suivis d'un autre, bâti perpendiculairement et d'un dernier de la taille de celui de la SPG. Les deux bâtisses perpendiculaires ont un gabarit de hauteur supérieur de deux étages à celui des autres constructions. Le projet de PLQ prévoyait la surélévation des immeubles longeant la route jusqu'à hauteur des bâtiments perpendiculaires.

Le PLQ 29'533-282 modifiant en partie le PLQ de 1985 a été adopté le 23 avril 2009 par le Conseil d'Etat. Il n'a pas été contesté et est entré en force.

4. La SPG a déposé une demande d'autorisation de construire qui a été publiée le 10 mai 2006 dans la Feuille d'Avis Officielle (ci-après : FAO). Le projet portait sur la surélévation de l'immeuble de bureaux. Selon les plans déposés, un nouvel étage de surfaces de bureaux de 289 m² devait être ajouté au-dessus de la superstructure (local technique pour ascenseur et aération) laquelle serait entourée par des panneaux de mailles métalliques habillant la façade.

5. Le 8 juin 2006, Madame Catherine et Monsieur Bernard Leluc ont fait part au DCTI de leurs observations concernant le projet de construction. Ils étaient

copropriétaires, depuis 1999, d'un appartement en duplex situé aux 7^{ème} et 8^{ème} étages du bâtiment soumis au régime de la propriété par étages, érigé sur la parcelle n° 2784, feuilles 29 et 30 de Genève Eaux-Vives, sis perpendiculairement à l'immeuble SPG au 32A, route de Chêne.

La perte de vue sur le lac engendrée par la construction projetée induisait une diminution conséquente de la valeur de leur appartement. Le projet dépassait le gabarit autorisé par le PLQ de 1985. La superstructure existante n'était d'ailleurs pas prévue dans ce plan.

6. Le 23 juillet 2008, le Conseil d'Etat a adopté un arrêté autorisant l'application des normes de la zone de développement au bâtiment à surélever.
7. Le 28 juillet 2008, le DCTI a délivré l'autorisation définitive de construire DD 1000536-2 après avoir obtenu tous les préavis nécessaires, lesquels étaient tous favorables ou favorables sous conditions. L'autorisation a été publiée dans la FAO du 4 août 2008.

Selon les plans visés *ne varietur* le 28 juillet 2008, le projet autorisé portait sur la surélévation de l'immeuble SPG de deux étages. Le local technique construit sur le toit était conservé dans la nouvelle structure et constituait un nouvel étage (6^{ème}) sur lequel un deuxième étage (7^{ème}) de bureaux était prévu. La toiture plate s'élevait à 434.35m, la corniche à 434,45m et un local technique surmontant la toiture culminait à 437.45m au centre et à 437.57m sur le pourtour.

8. Le 4 septembre 2008, les époux Leluc ont recouru contre l'autorisation de construire auprès de la commission cantonale de recours en matière de construction (ci-après : CCRMC) devenue depuis la commission cantonale de recours en matière administrative (ci-après : CCRA).

Leur appartement était entouré sur trois côtés par des terrasses depuis lesquelles la vue portait sur la ville, le lac et le Jura au dessus de l'immeuble SPG voisin.

Le projet autorisé ne respectait pas les normes du PLQ 29533-282 sur deux points, à savoir l'altitude maximale et le nombre d'étages.

Le PLQ dérogeait à l'art. 27 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) en autorisant un gabarit supérieur au 21m prévus en 3^{ème} zone. Il prévoyait une altitude maximum de 434m. La hauteur de ligne verticale du gabarit du bâtiment SPG ne pouvait excéder cette altitude.

Aucune superstructure n'était prévue par le PLQ. La coupe longitudinale montrait l'alignement des corniches des bâtiments existants situés à la perpendiculaire sur lesquelles les superstructures étaient indiquées (S).

Dans le projet contesté, le gabarit de la surélévation dépassait l'altitude maximum. Il ne s'agissait pas d'une mise au point technique du dossier et aucun intérêt public ne justifiait une autorisation.

De plus, le projet autorisé incluait une superstructure d'une hauteur de 3m et culminant à une altitude de 437.45m.

La surélévation telle qu'autorisée aurait une conséquence négative importante pour eux, à savoir la suppression de la vue côté lac et par voie de conséquence une diminution conséquente de la valeur de leur appartement.

9. Le 26 septembre 2009, la SPG a produit des observations.

Le PLQ précisait que le gabarit des surélévations devait impérativement être aligné à la corniche des bâtiments existants perpendiculaires à la route de Chêne. De l'avis du département du territoire (ci-après : DT), l'altitude de 434m dont il était fait mention était une valeur approximative, non basée sur un relevé de géomètre officiel et obtenue par une moyenne des différents relevés à disposition.

Dans le plan fourni par le bureau Fossati lors de la demande d'autorisation, la hauteur à la corniche de l'immeuble voisin sis sur la parcelle n° 2784 était de 343,45m.

Le but du PLQ était clairement d'assurer que les projets de surélévations s'insèrent de manière harmonieuse dans le paysage urbain en s'alignant à l'existant. Le projet autorisé respectait cette règle.

Le PLQ offrait la possibilité de construire jusqu'à sept étages en raison de la dénomination Ri + R + 7 figurant sur le plan. Le projet autorisé respectait également le nombre d'étages. Aucune superstructure n'était prévue, seul un local technique abritant le système d'aération et l'arrivée des ascenseurs serait réalisé. La construction d'un tel local était implicitement prévue sans que le PLQ n'ait besoin de le mentionner. Le sommet du local technique atteignait une hauteur de 437.57m. Il ne s'agissait pas d'une superstructure contrairement à ce qui était allégué.

La portion de vue péjorée par la surélévation était située au Nord de l'appartement des époux Leluc et ne correspondait pas à l'orientation naturelle de l'appartement dont les terrasses les plus importantes étaient situées au Sud.

10. Entendu en audience par la CCRMC, le DCTI a indiqué que tous les préavis avaient été favorables au projet.
11. Le 7 novembre 2008, la CCRMC a admis le recours et annulé l'autorisation définitive de construire.

Le PLQ prévoyait une altitude maximale de 434m et dans le projet tel qu'autorisé, la dalle de toiture s'élevait à 434,40m et le local technique à 437,45m. Le PLQ ne prévoyait aucune superstructure alors que le projet de construction en prévoyait une. Le local technique devait en outre entrer dans le gabarit de toiture selon l'art. 27 RALCI, ce qui n'était pas le cas.

12. Le 16 décembre 2008, la SPG a recouru au Tribunal administratif contre la décision de la CCRMC en concluant à son annulation et au versement d'une indemnité de procédure. La cause a été enregistrée sous n° A/4640/2008.

Le projet était conforme au PLQ.

Le PLQ de 1985 indiquait une altitude de 434m pour l'immeuble voisin sur lequel la surélévation devait s'aligner. Le PLQ de 2008 reprenait ce chiffre tant pour la surélévation que pour l'existant. Or, les relevés effectués par la société Morand & Bovier S.A., géomètres officiels, établissent l'altitude de plusieurs éléments de l'immeuble voisin : la corniche se trouve à 434,43m, la superstructure à 437,29m et 437,31m et les locaux techniques, à 439,04m et 439,07m. Le PLQ de 2008 autorisait la surélévation de l'immeuble ainsi que des autres immeubles longeant la route de Chêne en prévoyant leur alignement à la corniche de l'immeuble contigu.

Les autres immeubles compris dans le PLQ présentaient également des locaux techniques. Les immeubles sis 38 et 44, route de Chêne possédaient chacun un local technique d'une altitude comprise entre 430,9 et 431,41m. L'immeuble sis 46, route de Chêne possédait un local technique d'une altitude comprise entre 439,53m et 439,57m et celui sis au 48, s'élevait à 431,39m. L'immeuble SPG avait un local technique à 431,32m.

Le local technique s'inscrivait dans le gabarit théorique de la surélévation et était inclus dans le gabarit selon le PLQ de 2008.

La LCI prévoyait l'ensemble des règles permettant de calculer le gabarit théorique composé du gabarit de structure et de toiture. Le PLQ fixait la hauteur du gabarit de structure à 434m. La commission n'avait pas tenu compte du gabarit de toiture qui s'ajoutait à celui de structure. La dalle de couverture pouvait se trouver au dessus la hauteur H, correspondant sur les schémas annexés au règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 (RCI - L 5 05 01).

Ainsi, contrairement à ce qu'avait retenu la CCRMC, le bâtiment n'excédait pas la hauteur fixée par le PLQ.

Le local technique ne devait pas être confondu avec une superstructure.

Par surabondance de moyen, en application de l'art. 3 al. 4 LGZD, le DCTI pouvait parfaitement autoriser un projet qui s'écartait du PLQ dans la mesure où la mise au point technique du dossier ou un autre motif d'intérêt général le justifiait. En l'espèce, la dérogation serait justifiée par l'impératif d'alignement de la corniche à l'existant.

13. Le 19 décembre 2008, le DCTI a recouru à son tour contre la décision de la CCRMC en concluant à son annulation. La cause a été enregistrée sous n° A/4696/2008.

La mesure de 434,45m se référait à l'acrotère et non à la dalle de couverture située à 434,35m. Cela étant, le dépassement mineur de 35cm permettait la réalisation des deux étages supplémentaires tels que prévus par le PLQ ainsi que l'alignement à la corniche impérative, selon le PLQ. En outre, ce dépassement permettait au dernier étage d'avoir la hauteur conforme à l'art. 49 al. 1 LCI. A défaut seule une surélévation d'un étage aurait pu être autorisée. Tous les préavis recueillis étaient favorables.

Le terme de superstructure désignait les surfaces habitables réalisables sous la forme d'attiques ou de combles situées au-dessus de la dalle de couverture du dernier étage plein. Les PLQ ne définissaient en principe pas les locaux techniques, dont l'importance sur le plan visuel était généralement moindre et qui ne donnaient pas lieu à des surfaces brutes de plancher utiles.

Ni le projet, ni le PLQ ne prévoyaient de superstructure.

La partie supérieure du gabarit de toiture se trouvait à 4,8 m au-dessus du gabarit de hauteur du bâtiment. De ce fait, le projet respectait les dispositions légales applicables.

14. Par décision du 14 janvier 2009, le Tribunal administratif a joint les deux procédures sous le n° A/4640/2008.

15. Le 16 février 2009, les époux Leluc ont déposé des observations. La dalle de couverture dépassait de 35cm l'altitude maximale prévue par le PLQ en force.

La surélévation avait un impact visuel correspondant à deux étages supplémentaires mais ne créait qu'un seul nouvel étage de bureau. Un projet alternatif avait été élaboré puis abandonné, lequel prévoyait le déplacement de la centrale de traitement d'air en sous-sol, ce qui permettait de réaliser les bureaux à la place de la superstructure existante.

La dalle de toiture existante était située à 428.2m (acrotère à 428.54m). En respectant l'altitude de 434m, il resterait 5.80m (5.46m si l'on se référait à l'acrotère) pour réaliser deux étages, ce qui est suffisant eu égard à la hauteur sous-plafond requise de 2.60m.

L'altitude du bâtiment pris pour référence n'était pas conforme au PLQ puisque s'élevant jusqu'à une altitude de 434.43m à la corniche (acrotère). Vu le principe intangible selon lequel il n'y avait pas d'égalité dans l'illégalité, l'argument d'alignement à l'existant n'était pas pertinent.

Le dépassement de 35cm n'était pas négligeable car les PLQ étaient élaborés de manière précise.

La construction en toiture était exclue par le PLQ. En revanche, si le tribunal devait admettre le principe de cette construction, son inscription dans le gabarit théorique selon la LCI n'était pas contestée.

16. Le 12 mars 2009, la SPG a dupliqué.

L'altitude indiquée sur le PLQ correspondait à la hauteur H, soit la hauteur de gabarit dont faisaient état les art. 27 et 36 LCI et 27 RALCI et non la hauteur du gabarit réel. La méthode adoptée par les époux Leluc correspondait à l'ancienne méthode d'avant novembre 2004 et à l'ancien croquis n° XII. Actuellement, la dalle de couverture pouvait être prévue à une hauteur supérieure à celle de la base du gabarit théorique de toiture tout en restant comprise dans le cadre de celui-ci.

Les superstructures étaient désignées par la lettre S sur le PLQ et les locaux techniques n'étaient pas indiqués, n'étant pas des surfaces habitables.

17. Le 13 mars 2009, le DCTI a fait part de ses observations.

L'altitude à la corniche du bâtiment voisin de celui de la SPG avait été mesurée à 434,43m. L'altitude mentionnée dans le PLQ était erronée.

Le gabarit de toiture était calculé à partir de l'altitude donnée par les PLQ qui correspondait en principe à la dalle brute de couverture. Les installations techniques prévues s'inscrivaient dans ce gabarit.

18. Le 18 mars 2009, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger.

EN DROIT

1. Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, les recours sont recevables (art. 56A de la loi sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941 - LOJ - E 2 05 ; art. 63 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

2. Le litige porte sur la conformité de l'autorisation définitive de construire au PLQ en ce qui concerne la hauteur de la surélévation autorisée et la présence de locaux techniques sur le toit du bâtiment.

3. S'agissant tout d'abord de la hauteur de la surélévation, les parties divergent quand à l'altitude maximale applicable.

a. La hauteur du gabarit est définie, pour la 3^{ème} zone par l'art. 27 LCI qui réserve l'application, cas échéant, du PLQ fixant notamment cette dimension (art. 3 al. 1 let. a de la loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités du 9 mars 1929 - LExt - L 1 40 et de la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957 - LGZD - L 1 35).

b. Les projets de construction concernant des parcelles comprises dans le périmètre d'un PLQ doivent être conformes à celui-ci. Toutefois, lors du contrôle de conformité des requêtes en autorisation de construire avec le PLQ, le DCTI peut admettre que le projet s'écarte légèrement du plan dans la mesure où la mise au point technique du dossier ou un autre motif d'intérêt général le justifie (art. 3 al. 4 LExt et LGZD).

c. Le PLQ n° 29533 en vigueur indique, pour le bâtiment concerné, une altitude maximale de 434.00m ainsi que le type Ri + R + 7. Sur le plan de coupe longitudinale, il est indiqué que la corniche alignée à l'existant est à 434.00m. La légende du plan précise que "le gabarit des surélévations devra impérativement être aligné à la corniche des bâtiments existants perpendiculaires à la route de Chêne".

En l'espèce, le bâtiment perpendiculaire voisin (n°2 sur le PLQ) est dessiné avec une corniche située à 434.00m sur la coupe longitudinale et la même altitude est indiquée sur le plan où il figure en tant que bâtiment existant, maintenu dans son affectation et son gabarit.

d. Les mesures effectuées par un géomètre officiel en cours de procédure, indiquent que la corniche du bâtiment n° 2 se situe à 434,43m, soit 43cm plus haut que l'altitude indiquée dans le PLQ.

Force est de constater que l'altitude indiquée par le PLQ est approximative. En revanche, le PLQ indique de façon claire que l'alignement des bâtiments surélevés doit être fait à l'existant. Le schéma de coupe longitudinale ne laisse aucun doute à ce sujet, une seule ligne horizontale relie la partie supérieure de tous les immeubles, dont ceux existants, avec l'indication erronée de l'altitude de 434.00m. Cette imprécision ne peut porter à conséquence dans la mesure où ce chiffre vise uniquement à réaliser un alignement avec l'existant.

Le projet litigieux qui, selon les plans visé *ne varietur*, prévoit une altitude à la corniche de 434,45m est donc conforme au PLQ, sur ce point.

4. Reste à examiner si le projet est conforme au PLQ en tant qu'il prévoit la construction d'un local technique au dessus de la dalle toiture.
- a. Il ressort de l'art. 26 LCI qu'une construction ne doit pas dépasser un certain gabarit limité par une ligne verticale de façade notamment. En outre, la loi fixe un gabarit de toiture aux art. 36 LCI et 24 du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 (RALCI - L 5 05 01), illustré par le croquis n° X "toitures et superstructures" annexé.
- b. Il n'est pas contesté que le PLQ concerné ne prévoit pas de superstructure, pour l'immeuble concerné. Cet élément, représenté par la lettre S ne figure pas sur le plan, l'immeuble étant prévu selon le type Ri + R + 7 contrairement à d'autres immeubles qui y figurent avec une superstructure.
- c. Concernant les éventuels locaux techniques qui peuvent être construits sur la dalle de couverture, l'art. 27 LCI prévoit qu'ils doivent s'inscrire à l'intérieur du gabarit de toiture.

Il découle de ce qui précède que du point de vue du respect du gabarit, le traitement d'une superstructure ou d'une installation technique est identique. De ce fait, les intimés estiment que le PLQ, en ne prévoyant pas de superstructure, exclut également la possibilité de construire des locaux techniques au dessus de la dalle de couverture.

Ce raisonnement ne peut être suivi. Le gabarit de toiture fixé par la LCI, auquel le PLQ ne déroge pas, permet la construction d'installations techniques dans sa limite. Les installations prévues respectent ce gabarit, ce qui n'est d'ailleurs pas contesté. En conséquence, le projet autorisé est conforme au PLQ sur ce point également.

5. Au vu de ce qui précède, les recours seront admis, la décision de la CCRMC annulée et l'autorisation de construire rétablie.

Un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge des intimés et une indemnité de procédure de CHF 1'000.- sera allouée à la SPG, à la charge des époux Leluc (art. 87 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF

à la forme :

déclare recevables les recours interjetés le 16 décembre 2008 par la Société Privée de Gérance S.A. d'une part et le 19 décembre 2008 par le département des constructions et des technologies de l'information d'autre part contre la décision de la commission cantonale de recours en matière administrative du 7 novembre 2008 ;

au fond :

les admet ;

annule la décision de la commission cantonale de recours en matière administrative du 7 novembre 2008 ;

rétablit l'autorisation de construire DD 10000536-2 du 28 juillet 2008 délivrée par le département des constructions et des technologies de l'information ;

met un émoulement de CHF 1'000.- à la charge de Madame Catherine et Monsieur Bernard Leluc ;

alloue à la Société Privée de Gérance S.A. une indemnité de procédure de CHF 1'000.- à la charge de Madame Catherine et Monsieur Bernard Leluc ;

dit que, conformément aux art. 82 et ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110), la présente décision peut être portée 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. La présente décision et les pièces en possession du recourant, invoquées comme moyens de preuve, doivent être joints à l'envoi ;

communique le présent arrêt à Me Philippe Cottier, avocat de la recourante, à la commission cantonale de recours en matière administrative, au département des constructions et des technologies de l'information, ainsi qu'à Me Mike Hornung, avocat de Madame Catherine et Monsieur Bernard Leluc.

Siégeants : M. Thélin, président, Mmes Bovy, et Junod, juges.

Au nom du Tribunal administratif :

la greffière-juriste :

C. Del Gaudio-Siegrist

le vice-président :

Ph. Thélin

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :