

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/553/2012-LCI

ATA/39/2014

**COUR DE JUSTICE**

**Chambre administrative**

**Arrêt du 21 janvier 2014**

**2<sup>ème</sup> section**

dans la cause

**SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE D'HABITATION GENÈVE**

représentée par Me Jean-Marc Siegrist, avocat

contre

**DÉPARTEMENT DE L'AMÉNAGEMENT, DU LOGEMENT ET DE  
L'ÉNERGIE**

et

**VILLE DE GENÈVE**

---

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du  
28 juin 2012 (JTAPI/841/2012)**

---

## EN FAIT

- 1) La société coopérative d'habitation Genève (ci-après : la coopérative) est au bénéfice d'un droit de superficie sur les parcelles, propriété de l'Etat de Genève, n<sup>os</sup> 1'688 et 2'173, feuille 58 de la commune de Genève-Petit-Saconnex, sise 7-9-11 avenue Joli-Mont.
- 2) Ces parcelles sont intégrées à un plan localisé de quartier n<sup>o</sup> 29'416 (ci-après : PLQ), adopté par le Conseil d'Etat le 28 mars 2007, qui inclut en outre la parcelle n<sup>o</sup> 1'687. Ce plan prévoit sur les deux parcelles de la coopérative, la construction d'un immeuble d'habitation R+5 (bâtiment A) représentant une surface brute de plancher (ci-après : SBP) de 4'485 m<sup>2</sup>, alors qu'un autre immeuble R+5 (bâtiment B) est prévu sur la parcelle 1'687, dont la SBP est de 2'515 m<sup>2</sup>. Compte tenu de la surface respective de chacune des parcelles concernées, l'indice d'utilisation du sol est de 1,15 au maximum. Le PLQ prévoit en outre qu'au moins 2/3 des SBP réservées au logement devront être mis au bénéfice de la loi générale sur le logement. Enfin, un projet correspondant à un haut standard énergétique serait à considérer comme un motif d'intérêt général justifiant que la construction s'écarte du PLQ en excédant au maximum de 10 % la surface de plancher constructible prévue par ce dernier.
- 3) La coopérative a requis en date du 1<sup>er</sup> septembre 2010, auprès du département des constructions et des technologies de l'information, devenu depuis lors le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (ci-après : le département), l'autorisation de construire un immeuble de logements et un parking souterrain sur les parcelles n<sup>os</sup> 1'688 et 2'173.  
  
Les plans visés *ne varietur* par le département, le 17 janvier 2012, prévoyaient un bâtiment de gabarit R+7.
- 4) Le 27 octobre 2010, la Ville de Genève a préavisé défavorablement le projet au motif que la surélévation de plus d'un étage de l'immeuble par rapport au gabarit prévu dans le PLQ ne pouvait constituer une dérogation mineure.
- 5) Par préavis du 8 mars 2011, l'office des autorisations de construire a relevé que le projet s'écartait du PLQ en modifiant la distance aux limites de propriété, notamment par rapport à la parcelle voisine n<sup>o</sup> 1'687. Certaines dispositions prévues dans le PLQ étaient modifiées en conséquence, notamment en ce qui concernait les droits à bâtir qui étaient supérieurs à 1,15. Cependant, l'application des dispositions *ad hoc* de loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957 (LGZD - L 1 35) autorisait une telle modification.

- 6) Le 22 décembre 2010, le service cantonal de l'énergie a délivré un préavis favorable en exigeant que les documents attestant d'un haut standard énergétique lui soient transmis pour validation 30 jours avant les travaux.
- 7) Le département a octroyé l'autorisation de construire sollicitée par décision DD 103'846-4 du 17 janvier 2012, publiée le 24 janvier suivant dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève, fondant celle-ci notamment sur le haut standard énergétique.  
  
Une autorisation d'abattage d'arbres liée à l'autorisation de construire a été délivrée le 17 janvier 2012 par le département de l'intérieur et de la mobilité, devenu depuis lors le département de l'environnement, des transports et de l'agriculture, soit pour lui la direction générale de la nature et du paysage.
- 8) Par acte du 17 février 2012, la Ville de Genève (ci-après : la Ville) a recouru contre l'autorisation DD 103'846-4 auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI), en concluant à son annulation sous suite de frais et dépens. Elle concluait préalablement à la restitution de l'effet suspensif.
- 9) Le 29 février et le 2 mars 2012, la coopérative, respectivement le département, ont conclu au rejet de la requête préalable.
- 10) Le 22 mars 2012, la coopérative a conclu au rejet du recours sous suite de frais et dépens.
- 11) Le 23 mars 2012, le TAPI a rejeté la requête en restitution de l'effet suspensif en l'assortissant d'une interdiction de poursuivre les travaux au-delà du gabarit prévu par le PLQ.
- 12) Au cours de l'audience de comparution personnelle des parties du 25 mars 2012, le département a dit se rallier à l'argumentation développée par la coopérative en cours de procédure. Par ailleurs, cette dernière a précisé avoir une liste d'attente de 600 à 700 familles ou personnes et qu'elle avait dû prendre, au début de l'année, la décision de bloquer les nouvelles demandes. Selon ses calculs, la construction d'un 7<sup>ème</sup> étage au cours du chantier principal entraînait un coût de gros œuvre de CHF 150'000.- pour l'ensemble des neufs logements concernés.  
  
La Ville a précisé quant à elle, qu'il existait, autour du PLQ en cause trois autres PLQ, prévoyant des gabarits R+5, et un quatrième, prévoyant un gabarit R+6. Cependant, ces derniers avaient été adoptés après l'entrée en vigueur de l'art. 12 al. 3 LGZD.
- 13) Par jugement JTAPI/841/2012 du 28 juin 2012, le TAPI a annulé l'autorisation DD 103'846-4 du 17 janvier 2012, délivrée par le département.

Le PLQ concerné, adopté en 2007, avait un caractère pérenne et ne nécessitait pas d'adaptation au sens de l'art. 21 al. 2 de loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700) et de la jurisprudence développée à son sujet. Dès lors, il déployait un effet obligatoire conformément à l'art. 21 al. 1 LAT et devait donc être respecté.

En conséquence, la surélévation litigieuse n'était admissible qu'au titre de modifications mineures, en application de l'art. 3 al. 4 LGZD. L'art. 12 al. 3 LGZD désignait la construction de logement comme motif d'intérêt général permettant la surélévation d'immeubles, cependant, cette disposition légale s'inscrivait dans le cadre de l'art. 3 al. 4 LGZD précité. Le PLQ prévoyait un gabarit R+5 alors que l'autorisation litigieuse permettait un gabarit R+7, provoquant une augmentation de 35% du nombre de niveaux. L'indice d'utilisation du sol augmentait quant à lui de 40% en passant de 1,15 à 1,6. De telles modifications excédaient ainsi manifestement ce qui était admissible au titre de modifications mineures du PLQ.

- 14) Le 30 août 2012, la coopérative a recouru auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) contre le jugement du TAPI du 28 juin 2012. Elle a conclu sur le fond à l'annulation du jugement querellé, sous suite de dépens et cela fait, à la confirmation de l'autorisation de construire DD 103'846-4. Préalablement, elle a conclu à l'octroi de l'autorisation de débiter les travaux sur mesures provisionnelles, dans les limites fixées par le TAPI dans sa décision sur effet suspensif du 23 mars 2012, soit le strict respect du gabarit déterminé par le PLQ concerné.

Contrairement à ce qu'avait retenu le TAPI, et conformément aux canons de l'interprétation juridique, l'art. 12 al. 3 LGZD était indépendant des conditions restrictives de l'art. 3 al. 4 LGZD. Son texte ne faisait pas référence à la notion juridique indéterminée de « dérogation mineure ». De plus, la construction de logements dans le canton de Genève où sévissait une pénurie, constituait en soi un motif d'intérêt général au sens de l'art. 3 al. 4 LGZD, de sorte que l'exigence de la conformité de l'art. 12 al. 3 LGZD avec l'article précité lui ôtait toute portée pratique.

Le PLQ litigieux, adopté en 2007, avait déjà atteint le tiers de sa durée de stabilité, fixée à quinze ans par le Tribunal fédéral. En outre, les besoins de la population en matière de logements avaient été mal estimés lors de son adoption, ce qui permettait de s'en écarter malgré son caractère récent. Enfin, l'entrée en vigueur d'une modification législative comme celle relative à la surélévation d'immeubles permettait le réexamen d'un PLQ.

Si la chambre administrative devait retenir l'application des conditions de l'art. 3 al. 4 LGZD à l'art. 12 al. 3 LGZD, il fallait constater que la dérogation litigieuse était mineure, dès lors que le département de l'urbanisme considérait en

pratique qu'une surélévation d'un ou deux étage(s) constituait une dérogation mineure au PLQ, toutes les autorités concernées avaient émis un préavis favorable à l'égard desquels la chambre administrative devait faire preuve d'une retenue particulière, la jurisprudence ne dégagait pas de règle absolue concernant la surélévation d'immeubles, une augmentation de 25% de gabarit avait déjà été autorisée par le TAPI sachant que l'augmentation litigieuse était de 33%, enfin, le bâtiment projeté était soumis à des normes de haute performance énergétiques donnant droit à une augmentation de 10% de la SBP.

L'interprétation livrée par le TAPI sur les dispositions légales applicables était contreproductive, dans la mesure où le PLQ pourrait être remis en question dans dix ans, lorsqu'il n'aurait plus son caractère pérenne. Dès lors, soit le projet de surélévation serait réalisé en entraînant des frais plus importants que si sa réalisation avait eu lieu au cours du chantier principal, soit il y serait renoncé en raison de l'importance desdits frais, privant ainsi la population genevoise de neuf logements d'utilité publique.

S'agissant de la requête de mesures provisionnelles, les travaux de construction projetés devaient débiter le plus rapidement possible, au risque de conséquences financières désastreuses en cas de refus. En outre, la construction se ferait dans le respect stricte des limites fixées par le TAPI.

- 15) Dans ses observations déposées le 5 octobre 2012, le département ne s'opposait pas au commencement des travaux dans les limites fixées par la décision sur effet suspensif rendue par le TAPI, le 23 mars 2012.
- 16) Dans sa réponse, reçue le 15 octobre 2012, la Ville a conclu sur le fond au rejet du recours et à la confirmation du jugement entrepris, sous suite de frais et dépens. Préalablement elle a conclu au rejet de la demande de mesures provisionnelles, à l'interdiction de débiter les travaux portant sur le projet querellé et à la confirmation de l'effet suspensif du recours.

En substance, l'art. 12 al. 1 LGZD devait être interprété conformément au droit fédéral, soit dans le cadre fixé par la LAT. Ainsi la surélévation du bâtiment devait être autorisée par la voie de la révision du PLQ et non par celle d'une dérogation au stade de l'autorisation de construire.

S'agissant du caractère mineur de la dérogation au PLQ, le TAPI avait considéré dans une précédente décision, qu'une surélévation de deux étages, impliquant une augmentation des SBP de 25 %, se situait à l'extrême limite de ce qui était admissible. Ainsi, la dérogation projetée ne constituait pas une modification mineure du PLQ dès lors qu'elle prévoyait une augmentation de près de 40 % des SBP.

En outre, l'application des bases légales concernées valait pour tout constructeur, quelle que soit sa situation économique dès lors, il n'était pas question de remettre en cause le principe de stabilité des plans.

Concernant la requête de mesures provisionnelles, la coopérative n'avait pas ouvert le chantier, malgré les menaces pour son intérêt économique et l'urgence qui en découlait, alors qu'elle avait été autorisée par le TAPI à les entamer. En outre, faire droit aux mesures requises donnait effet, d'une part, à l'autorisation de construire annulée et, d'autre part, à la requête complémentaire en cours d'instruction, déposée pour la réalisation d'un bâtiment R+6.

- 17) Par décision du 19 février 2013, la présidente de la chambre administrative a rejeté la requête de mesures provisionnelles au motif que la coopérative ne disposait pas d'une autorisation en force pour commencer les travaux, contrevenant ainsi aux principes posés par la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05). Les risques économiques prétendument encourus n'avaient pas été prouvés. De plus, les travaux n'avaient pas débuté malgré l'absence d'effet suspensif de la décision annulant l'autorisation de construire. Enfin, octroyer les mesures requises anticipait l'issue du recours au fond en rétablissant l'autorisation annulée.
- 18) Le 23 décembre 2013, la coopérative a informé la chambre administrative de ce qu'elle avait obtenu une nouvelle autorisation de construire portant sur les mêmes parcelles pour un immeuble R+6. Cette autorisation était en force.
- 19) Sur quoi, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger.

## **EN DROIT**

- 1) Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al.1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).
- 2) La recourante soutient que le projet litigieux peut s'écarter du PLQ dès lors que les besoins de la population en matière de logements ont été mal estimés lors de son adoption, ce dernier ayant en outre atteint les deux tiers de sa durée de stabilité. Dès lors, il convient d'examiner si une remise en cause du PLQ peut être envisagée.
- 3) a. Selon l'art. 14 LAT, les plans d'affectation du sol règlent son mode d'utilisation (al. 1) et délimitent en premier lieu les zones à bâtir, les zones agricoles, et les zones à protéger (al. 2).

b. Conformément à l'art. 21 LAT, les plans d'affectation ont force obligatoire pour chacun (al. 1). Lorsque les circonstances se sont sensiblement modifiées, les plans d'affectation feront l'objet d'adaptations nécessaires (al. 2).

c. Le contrôle préjudiciel d'un plan d'affectation dans une procédure relative à un acte d'application est en principe exclu (ATF 120 Ia 227 consid. 2c p. 232 et références citées). Un tel contrôle est pourtant admis, à titre exceptionnel, lorsque les circonstances ou les dispositions légales se sont modifiées, depuis l'adoption du plan, dans une mesure telle que l'intérêt public au maintien des restrictions imposées aux propriétaires concernés pourrait avoir disparu ; cette précision jurisprudentielle correspond à l'obligation de réexamen des plans prévue notamment à l'art. 21 al. 2 LAT (ATF 121 II 317 consid. 12c p. 346 et références citées).

d. En vertu de l'art. 26 al. 3 LAT, l'approbation des plans d'affectation par l'autorité cantonale leur confère force obligatoire.

e. Les PLQ sont considérés comme des plans d'affectation au sens de l'art. 14 LAT (art. 13 al. 1 let. a LaLAT).

f. Le Tribunal fédéral a précisé dans sa jurisprudence les principes permettant d'admettre l'adaptation d'un plan d'affectation au sens de l'art. 21 al. 2 LAT, soit d'un PLQ en l'espèce.

A cet égard, il a relevé que la stabilité des plans est un aspect du principe, plus général, de la sécurité du droit, qui doit permettre aux propriétaires fonciers, comme aux autorités chargées de mettre en œuvre la planification, de compter sur la pérennité des plans d'affectation (ATF 120 Ia 227 consid. 2b p. 232). Ceux-ci doivent être révisés lorsque les circonstances déterminantes se sont modifiées depuis leur adoption. Toutefois, plus le plan est d'adoption récente et les modifications à apporter importantes, plus les motifs qui justifient cette modification doivent être impérieux (même arrêt, p. 233). Les circonstances à prendre en considération peuvent être de fait ou de droit (ATF 127 I 103 consid. 6b p. 105), telles que le degré de précision et de réalisation du plan, l'étendue de la modification requise, les motifs de modification, enfin la durée de validité du plan (ATF 128 I 190 consid. 4.2 p. 198).

Cette dernière circonstance mérite d'être développée. En effet, la durée de validité du plan est un critère important pour déterminer la nécessité de l'adapter. Ainsi, pour autant que le plan satisfasse aux exigences de la LAT, sa stabilité doit en principe être assurée pour quinze ans au moins (art. 15 let. b LAT; ATF 119 Ib 138 consid. 4e p. 145). Plus le plan est récent, plus on peut compter sur sa stabilité. Lorsque le plan litigieux est en vigueur depuis quelques années seulement, il y a lieu de démontrer que les besoins pour les quinze années suivant son adoption ont été mal ou sous-estimés et que, sur les autres points

déterminants, les circonstances se sont sensiblement modifiées (ATF 120 Ia 227 consid. 2c p. 233).

g. Le PLQ litigieux, conforme aux exigences de la LAT, date de 2007, sa stabilité devrait ainsi être assurée jusqu'en 2022 au regard de la jurisprudence du Tribunal fédéral. Ce plan peut être qualifié de relativement récent puisqu'il n'a pas encore atteint la moitié de sa durée de stabilité.

La recourante allègue que les besoins de la population en matière de logements ont été mal estimés lors de son adoption mais ne démontre pas dans quelle mesure. La crise du logement sévissant dans le canton de Genève est antérieure à 2007, de sorte que le besoin de nouveaux logements a nécessairement été pris en compte lors de l'adoption du PLQ litigieux fixant le gabarit de l'immeuble concerné. En outre, la recourante ne démontre pas non plus en quoi les circonstances se seraient sensiblement modifiées sur les autres points déterminants. L'entrée en vigueur de l'art. 12 al. 3 LGZD relative à la surélévation d'immeubles ne permet pas de s'écarter du PLQ dans la mesure où cette disposition légale s'inscrit dans le cadre de l'art. 3 al. 4 LGZD comme développé ci-après.

En conséquence, le PLQ litigieux ne nécessite pas d'adaptation et sa force obligatoire doit être respectée.

- 4) La recourante reproche en outre au TAPI d'avoir annulé l'autorisation de construire No DD 103'846-4 en procédant à une mauvaise application des art. 3 al. 4 et 12 al. 3 LGZD.
- 5)
  - a. Selon l'art. 3 al. 4 LGZD dans sa version actuelle, en vigueur depuis le 29 mai 2004, lors du contrôle de conformité des requêtes en autorisation de construire, le département de l'urbanisme doit se conformer au PLQ. Il peut cependant admettre que le projet s'écarte du plan, dans la mesure où la mise au point technique du dossier ou un autre motif d'intérêt général le justifie, voire que cela soit utile pour la réalisation d'éléments d'équipement de base au sens de l'art. 3 al. 2 let. c LGZD.
  - b. L'art. 12 al. 3 LGZD prévoit que dans les zones de développement 2 et 3, la surélévation d'immeubles en vue de permettre la construction de logements supplémentaires, en application des normes introduites le 22 février 2008 dans la loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988, est également constitutive d'un motif d'intérêt général justifiant que le projet de construction s'écarte d'un plan localisé de quartier adopté avant le 24 novembre 2009.
- 6) La recourante soutient que l'art. 12 al. 3 LGZD s'applique indépendamment des conditions de l'art. 3 al. 4 LGZD, plus spécifiquement de la condition de

« dérogation mineure ». Il convient donc de procéder à une interprétation de l'art. 12 al. 3 LGZD afin d'en déterminer la portée.

- 7) a. Selon une jurisprudence constante du Tribunal fédéral, la loi s'interprète en premier lieu d'après sa lettre (interprétation littérale). Si le texte légal n'est pas absolument clair, si plusieurs interprétations de celui-ci sont possibles, le juge recherchera la véritable portée de la norme en la dégagant de sa relation avec d'autres dispositions légales, de son contexte (interprétation systématique), du but poursuivi, singulièrement de l'intérêt protégé (interprétation téléologique), ainsi que de la volonté du législateur telle qu'elle ressort notamment des travaux préparatoires (interprétation historique) (ATF 129 V 258 consid. 5.1 p. 263/264 et les réf. citées). Le Tribunal fédéral utilise les diverses méthodes d'interprétation de manière pragmatique, sans établir entre elles un ordre de priorité hiérarchique (ATF 125 II 206 consid. 4a p. 208/209). Enfin, si plusieurs interprétations sont admissibles, il faut choisir celle qui est conforme à la constitution (ATF 119 Ia 241 consid. 7a p. 248 et les arrêts cités).

S'agissant plus spécialement des travaux préparatoires, bien qu'ils ne soient pas directement déterminants pour l'interprétation et ne lient pas le juge, ils ne sont pas dénués d'intérêt et peuvent s'avérer utiles pour dégager le sens d'une norme. En effet, ils révèlent la volonté du législateur, laquelle demeure, avec les jugements de valeur qui la sous-tendent, un élément décisif dont le juge ne saurait faire abstraction même dans le cadre d'une interprétation téléologique (ATF 119 II 183 consid. 4b p. 186 ; 117 II 494 consid. 6a p. 499). Les travaux préparatoires ne seront toutefois pris en considération que s'ils donnent une réponse claire à une disposition légale ambiguë et qu'ils aient trouvé expression dans le texte de la loi (ATF 124 III 126 consid. 1b p. 129).

- b. L'art. 12 al. 3 LGZD dont la lettre est dénuée d'ambiguïté a été adopté dans le cadre d'un projet de loi exprimant la volonté du gouvernement de simplifier les procédures administratives dans le but de parvenir plus rapidement aux autorisations de construire et de favoriser ainsi la construction de logements. Concrètement, la surélévation d'immeubles dans les zones de développement 2 et 3 au sens de l'art. 12 al. 3 LGZD faisait partie des modifications visant à étendre les possibilités d'éviter le PLQ et était initialement prévue à l'art. 3 al. 6 LGZD (rapport de la Commission d'aménagement du canton chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat modifiant la LGZD du 13 mai 2009, PL 10259-A, p. 1 et 2.).

Ainsi l'art. 3 al. 6 prévoyait-il que « dans les zones de développement 2 et 3, la surélévation d'immeubles en vue de permettre la construction de logements supplémentaires, en application des normes introduites le 22 février 2008 dans la loi sur les constructions et installations diverses, du 14 avril 1988, est également constitutive d'un motif d'intérêt général justifiant que le projet de construction

---

s'écarter du plan localisé de quartier » (projet de loi du 7 mai 2008 modifiant la LGZD, PL 10 259, p. 2).

Systématiquement, l'alinéa 6 s'inscrivait dans la suite directe des alinéas 4 et 5 de l'art. 3, relatifs aux effets des PLQ, de sorte que « le motif d'intérêt général » que constitue la construction de logements supplémentaires lors d'une surélévation d'immeubles se rapporte directement à la notion « d'autre motif d'intérêt général » désignée par l'alinéa 4 dudit article justifiant que le projet s'écarter du PLQ. Ainsi, d'après sa systématique, l'art. 3 al. 6 LGZD projeté ne fait que concrétiser l'al. 4 en instituant un motif d'intérêt général précis, soit la construction de logements supplémentaires, justifiant qu'un projet s'écarter du PLQ.

En conséquence, l'art. 3 al. 6 LGZD du projet est soumis aux conditions de l'art. 3 al. 4 LGZD au sujet duquel la jurisprudence a précisé que seules les modifications peu importantes pouvaient être autorisées en dérogation du PLQ.

Lors des débats parlementaires, le projet de loi susmentionné a rencontré de nombreuses oppositions, ce qui a conduit notamment à la transformation de l'art. 3 al. 6 LGZD dudit projet en un nouvel art. 12 al. 3 LGZD. La disposition est ainsi devenue transitoire et le motif d'intérêt général ne s'est appliqué qu'aux PLQ « anciens » établis avant la loi sur les surélévations. Il a été précisé lors de l'adoption de cette disposition que les modifications permettant de déroger à un PLQ ne devaient pas être trop importantes. La surélévation ne devait donc pas dépasser un ou deux étages pour être considérée comme « peu importante » (rapport précité p. 13 et 14).

Au vu de ce qui précède, ni l'interprétation systématique de l'art. 12 al. 3 LGZD ni son interprétation historique et littérale ne permettent de lui octroyer une portée indépendante de l'art. 3 al. 4 LGZD.

- 8) Reste à déterminer si, comme le soutient la recourante, la surélévation litigieuse est constitutive d'une dérogation mineure au sens de la jurisprudence développée au sujet de l'art. 3 al. 4 LGZD et rappelée dans les travaux préparatoires de l'art. 12 al. 3 LGZD susmentionnés.
- 9) a. S'agissant de l'art. 3 al. 4 LGZD, la chambre administrative a jugé que sa teneur actuelle ne modifie pas fondamentalement la marge d'appréciation laissée au département. En effet, cette disposition légale doit s'interpréter de façon à ne pas vider le PLQ de sa substance. En effet, en acceptant par le biais d'une autorisation de construire une modification importante du PLQ, la procédure d'adoption des plans d'affectation telle que prévue par le droit fédéral de l'aménagement du territoire ne serait pas respectée. En conséquence, seules des modifications peu importantes, remplissant en outre les autres conditions prévues par l'art. 3 al. 4 LGZD, peuvent être autorisées. C'est d'ailleurs cette conception qui était celle du législateur ainsi que cela ressort du Mémorial des séances du

---

Grand-Conseil (Mémorial du Grand Conseil 2003-2004/VII D/31 1835; ATA/7/2011 du 11 janvier 2011; ATA/505/2007 du 9 octobre 2007).

A ce sujet la chambre de céans a déjà eu l'occasion de se prononcer sur cette question (ATA/583/2010 précité), considérant que la création d'un étage supplémentaire, comportant deux logements, grâce à une augmentation de 10 % de la surface brute de plancher pouvait être acceptée comme étant constitutive d'une modification mineure du PLQ, au même titre que l'augmentation de surface de 159 m<sup>2</sup> en attique (ATA/298/2001 du 8 mai 2001), du déplacement d'un mètre d'un bâtiment (Arrêt du Tribunal administratif du 12 janvier 1993 dans la cause M.), d'un écart de la surface brute de plancher de 3 % (ATA/505/2007 du 9 octobre 2007) ou encore d'une surélévation de 1,5 m (ATA/55/2012 du 24 janvier 2012), respectivement de 1,6 m (ATA/684/2002 du 11 novembre 2002).

b. En l'espèce, le projet litigieux prévoit une construction de gabarit R+7, soit une construction de 8 niveaux alors que le PLQ prévoit des constructions de gabarit R+5, soit 6 niveaux. Cette surélévation entraîne une augmentation de 40 % des SBP qui passent d'un indice de 1,15 à 1,6, le nombre de niveaux étant augmenté quant à lui de 35%. Bien que les SBP du projet puissent être augmentées de 10% au vu de sa soumission aux normes de haute performance énergétique, une augmentation totale de 40% des SBP dépasse largement la dérogation mineure au PLQ.

Permettre la réalisation d'un projet s'écartant autant du PLQ reviendrait à vider ce dernier de sa substance. Un tel projet doit en effet passer par la remise en cause du PLQ soumise à la procédure d'adaptation des plans d'affectation prévue à l'art. 21 al. 2 LAT ; cependant, comme relevé précédemment, les circonstances y relatives ne sont pas réunies en l'espèce.

Au surplus, les considérations économiques développées par la recourante relative à la remise en cause du PLQ au terme de sa durée de stabilité sont sans objet au vu des considérants qui précèdent.

En conséquence, l'annulation de l'autorisation de construire prononcée par le premier juge doit être confirmée.

- 10) C'est le lieu de relever que l'examen, sous l'angle du principe de la proportionnalité, de la possibilité d'octroyer une dérogation pour la construction d'un seul étage, est inutile en l'espèce, la recourante étant d'ores et déjà au bénéfice d'une autorisation en force pour ce faire.
- 11) Au vu de ce qui précède, le recours sera rejeté. Un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge de la recourante qui succombe. Vu l'issue du litige, aucune indemnité de procédure ne sera octroyée (art. 87 LPA).

**PAR CES MOTIFS  
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE**

**à la forme :**

déclare recevable le recours interjeté le 30 août 2012 par la société coopérative d'habitation Genève contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 28 juin 2012 ;

**au fond :**

le rejette ;

met à la charge de la recourante un émolument de CHF 1'000.- ;

dit qu'il n'est pas alloué d'indemnité de procédure ;

dit que, conformément aux art. 82 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification par-devant le Tribunal fédéral, par la voie du recours en matière de droit public ; le mémoire de recours doit indiquer les conclusions, motifs et moyens de preuve et porter la signature du recourant ou de son mandataire ; il doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14, par voie postale ou par voie électronique aux conditions de l'art. 42 LTF. Le présent arrêt et les pièces en possession du recourant, invoquées comme moyens de preuve, doivent être joints à l'envoi ;

communique le présent arrêt à Me Jean-Marc Siegrist, avocat de la recourante, au Tribunal administratif de première instance, au département de l'aménagement, du logement et de l'énergie, ainsi qu'à la Ville de Genève.

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

Au nom de la chambre administrative :

le greffier-juriste :

F. Scheffre

le président siégeant :

J.-M. Verniory

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :