

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/1387/2012-LDTR

ATA/515/2013

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 27 août 2013

dans la cause

CRISSIMMO S.A.

représentée par Me Pascal Pétroz, avocat

contre

DÉPARTEMENT DE L'URBANISME

et

VILLE DE GENÈVE

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du
19 février 2013 (JTAPI/196/2013)**

EN FAIT

1. Crissimmo S.A. (ci-après : Crissimmo), de siège à Coligny (Genève) est propriétaire des parcelles n^{os} 3'224 et 3'235 feuille 22 de la commune de Genève-Petit-Saconnex à l'adresse 28-30 rue de Vermont, en 3^{ème} zone ordinaire. Sur chacune de ces parcelles est édifié un bâtiment d'habitation comportant un rez-de-chaussée et six étages. Ces deux immeubles sont inclus dans un ensemble érigé dans les années 1950 dans le quartier de Vermont et se trouvent dans le périmètre d'un plan localisé de quartier en force (ci-après : PLQ) n° 28'575A, adopté le 13 septembre 1995 par le Conseil d'Etat, en application de la loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités du 29 mars 1929 (LExt - L 1 40). Ce plan recouvre un périmètre important situé entre l'avenue Giuseppe-Motta, la rue du Vidollet, la rue de Vermont, la rue de Montbrillant, la rue Baulacre et celle du Grand-Pré.

Les deux immeubles en cause figurent dans le PLQ en question, produit sous pièce n° 3 par la Ville de Genève (ci-après : la ville) devant le Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI), sous la rubrique R + 6 et sont hachurés, ce qui correspond, selon la légende, « aux bâtiments existants, affectés à du logement aux étages, maintenus dans leurs gabarits et leurs affectations » avec au rez-de-chaussée du logement et/ou des locaux techniques.

La légende du PLQ en question, comporte une note indiquant : « les surélévations ne seront autorisées que si elles sont réalisées par bloc entier ».

2. Le 28 juin 2011, Crissimmo a déposé auprès du département des constructions et des technologies de l'information, devenu le département de l'urbanisme (ci-après : le département), une demande définitive d'autorisation de construire, qui a été enregistrée le 20 juillet 2011 sous numéro 104'441, dans le but de surélever de deux étages les deux immeubles en question. Cela permettrait d'aménager quatre appartements dans chacun des deux nouveaux étages, soit huit logements au total, représentant une surface brute de plancher (ci-après : SBP) de 932 m².
3. Lors de l'instruction de la requête, les observations et préavis suivants ont été recueillis :
 - le rapport d'entrée établi par le département le 2 août 2011 requiert « un retour du dossier pour synthèse avec un préavis formel, vu le PLQ en force avec la mention : commission d'architecture (CA) et traitement de l'ensemble » ;

- le rapport d’entrée du service des monuments et des sites (ci-après : SMS) fait mention d’un immeuble en zone 3 de développement (*sic*) et comporte la mention « pas concerné sous réserve préavis CA » ;
- le rapport d’entrée de l’inspection de la construction daté du 3 août 2011 fait mention d’un préavis favorable « sous réserves article 11 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) ; CA ! », les mots « gabarit toiture dépassé » étant soulignés ;
- le service juridique cellule LDTR demande en raison de l’art. 9 de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d’habitation (mesures de soutien en faveur des locataires et de l’emploi) du 25 janvier 1996 (LDTR - L 5 20) un état locatif après travaux, un plan financier, une copie de l’information aux locataires, de même que le préavis de la CA et le préavis « sécurité locataire » ;
- le préavis de la CA daté du 9 août 2011 est libellé comme suit : « pas d’observation ; d’accord pour une dérogation selon l’art. 11 LCI » ;
- le préavis de la direction générale de la mobilité du 16 août 2011 requiert des places pour les vélos ;
- l’office de l’urbanisme émet le 31 août 2011 un préavis défavorable. Le gabarit R + 8 devant résulter de la surélévation envisagée n’était pas conforme au gabarit R + 6 prescrit par le PLQ en vigueur. L’art. 3 al. 4 LExt n’admettait qu’un écart léger avec un PLQ, ce qui n’était pas le cas au vu du projet déposé. Quant à l’application de l’art. 12 al. 3 de la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957 (LGZD - L 1 35), elle n’était pas possible dans le cadre d’un PLQ en zone ordinaire. Le projet impliquerait une révision du PLQ en vigueur, ce qui devrait être examiné dans le cadre d’une demande de renseignement à soumettre à la commission d’urbanisme ;
- le préavis émis le 6 septembre 2011 par le service contre la protection du bruit et les rayonnements non-ionisants relève que les immeubles se trouvent dans le périmètre du rayon d’installation d’une antenne de téléphonie mobile et qu’en cas de dépassement des valeurs limites de l’installation, les opérateurs devront adapter les paramètres d’exploitation de cette antenne, moyennant quoi le préavis est favorable ;
- le préavis de la ville émis le 7 septembre 2011 est défavorable. Il est libellé comme suit : « l’ensemble de Vermont-Parc est inscrit dans la liste intitulée « Objets d’architecture du XXe siècle pour inscription à l’inventaire ou élaboration de plans de sites » du Groupe de travail

CMNS ». Construit entre 1949 et 1957, cet ensemble a été publié notamment dans le récent ouvrage « XXe, Un siècle d'architectures à Genève, promenades », publié par Patrimoine suisse Genève. C'est l'une des premières cités construites à Genève après la deuxième guerre mondiale. La surélévation romprait l'unité et nuirait beaucoup à la qualité de l'ensemble, resté intact depuis plus d'un demi-siècle.

En outre, le PLQ 28'575 adopté le 13 septembre 1995 prévoit formellement que les bâtiments en question doivent être maintenus dans leurs gabarits et leurs affectations. L'art. 12 al. 3 LGZD n'est dans ce cas pas applicable.

- « Le préavis du service juridique LDTR du département émis le 8 novembre 2011 est favorable selon l'art. 9 LDTR, le loyer des huit appartements de 4 pièces à créer aux 7ème et 8ème étages ne devant pas excéder après travaux CHF 36'056.- l'an, soit CHF 9'014.- par pièce l'an, et cela durant cinq ans dès la mise en location après travaux. Tous travaux supplémentaires devront faire l'objet d'une demande complémentaire. A ce préavis était annexée une note technique.
- Le 30 novembre 2011, l'office de l'urbanisme a émis un nouveau préavis favorable « vu le jugement du TAPI du 9 mars 2011 (JTAPI/125/2011) que l'art. 12 al. 3 LGZD était applicable par analogie dans le cadre d'un PLQ établi selon la LExt. Ce préavis annulait et remplaçait celui émis le 31 août 2011 » ;
- le 7 février 2012, la CA a émis un préavis favorable en se déclarant « d'accord pour la légère dérogation de l'art. 11 LCI pour le prolongement des deux cages d'escalier en saillie, étant précisé que la surélévation des étages est dans les gabarits légaux ».

Par ailleurs, tous les préavis techniques étaient quant à eux favorables.

4. Le 13 mars 2012, le président du département a écrit au conseil administratif de la ville en se référant au préavis défavorable émis par celle-ci le 7 septembre 2011. La cité Vermont-Parc ne bénéficiait en l'état d'aucune protection patrimoniale. L'Association Patrimoine suisse n'avait déposé aucune observation durant l'instruction de cette requête en surélévation. Selon l'art. 3 al. 4 LExt, les projets concernant des parcelles comprises dans un PLQ devaient être conformes à celui-ci et le département pouvait admettre qu'un projet s'écarte légèrement d'un tel PLQ dans la mesure où la mise au point technique du dossier ou un autre motif d'intérêt général le justifiait. L'art. 12 al. 3 LGZD, applicable dans les zones de développement 2 et 3, comportait une disposition similaire. En l'espèce, la construction de logements supplémentaires constituait un motif d'intérêt général justifiant que le projet s'écarte du PLQ en force. Le projet étant conforme à la loi sur les surélévations d'immeuble adoptée par le Grand Conseil le 22 février

2008 et tous les autres préavis recueillis étant favorables, y compris celui émis le 7 février 2012 par la CA explicitement favorable à une dérogation en application de l'art. 11 LCI pour le prolongement de deux cages d'escalier en saillie, la surélévation des étages étant conforme aux gabarits légaux, il faisait délivrer l'autorisation sollicitée.

5. Le 13 mars 2012, le département a délivré l'autorisation en question en faisant référence aux art. 9 LDTR et 11 LCI sans autre précision et en fixant le loyer de chacun des huit appartements à CHF 36'056.-/an pendant cinq ans.

Cette autorisation a été publiée dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève (ci-après : FAO) le 20 mars 2012.

6. Le 3 mai 2012, la ville a recouru contre l'autorisation précitée auprès du TAPI en concluant à son annulation avec suite de frais et dépens.

Le projet autorisé ne respectait pas les gabarits prescrits par le PLQ lequel était obligatoire. La construction de deux étages supplémentaires représentait une augmentation de la SBP constructible de 28 %. Un tel écart ne pouvait être considéré comme mineur au sens de la LExt.

A l'exception d'une surélévation autorisée le 11 mars 2010, portant sur l'ajout d'un attique rue du Vidollet, l'ensemble de Vermont-Parc était demeuré intact depuis plus de cinquante ans. Cet ensemble possédait une valeur patrimoniale indéniable, comme le relevait l'exposé des motifs ayant conduit à l'adoption du PLQ. Les concepteurs du plan d'origine avaient voulu créer une articulation entre des immeubles de gabarits et d'orientations différents. Le projet, qui porterait le gabarit des immeubles concernés au même niveau que celui des immeubles voisins côté sud, romprait l'articulation souhaitée par ce plan.

Pour le surplus, les arguments de la ville seront repris dans la partie en droit, en tant que de besoin.

7. Le 11 juin 2012, Crissimmo, sous la plume de son conseil, a répondu au recours, concluant à son rejet, « sous suite de frais et dépens ». La Cité Vermont-Parc ne bénéficiait d'aucune protection patrimoniale.

L'ensemble des préavis recueillis – à l'exception de celui de la ville - avait été favorable.

Aussi, le département lui avait à juste titre délivré l'autorisation sollicitée, la surélévation projetée représentant 932 m², ce qui correspondait à une modification de 0,383 % du PLQ qui portait sur une surface brute totale de 243'398 m² sans les garages.

8. Le 6 juillet 2012, la ville a répliqué. Les préavis de la CA ne mentionnaient à aucun moment l'existence d'un PLQ de sorte qu'elle se demandait si la conformité du projet audit PLQ avait été examinée. La CA n'avait pas motivé son préavis et le TAPI pouvait dès lors s'en écarter.

L'importance de la modification ne devait pas se calculer, comme le faisait la recourante, par rapport à toutes les surfaces brutes de plancher autorisables selon le PLQ, mais par rapport aux deux immeubles en cause seulement.

Les deux étages supplémentaires que voulait construire la recourante (R + 8 au lieu de R + 6), rez-de-chaussée compris, rapportés au nombre d'étages prescrit par le PLQ ($2/7 \times 100$), représentait une différence de 28,57 %, ce qui ne constituait pas une modification mineure.

La nécessité de construire des logements ne permettait pas d'élever les gabarits « partout » ; les propos tenus à cet égard par un député lors des travaux préparatoires ne portaient pas sur les immeubles existants dans le périmètre d'un PLQ, mais sur le traitement égal des immeubles construits et à construire (Mémorial des séances du Grand Conseil 2007-2008/V D/25-2125).

9. Le 11 juillet 2012, le département a conclu au rejet du recours. Les deux immeubles en cause ne bénéficiaient d'aucune protection particulière. Les surélévations envisagées permettraient une augmentation de la SBP de 0,383 % eu égard à la surface totale du périmètre du PLQ qui était, selon Crissimmo, de CHF 243'398 m². Il s'agissait ainsi d'une modification mineure. Enfin, si l'art. 12 al. 3 LGZD ne trouvait pas son pendant dans la LExt, c'était en raison d'une lacune authentique, comme le TAPI l'avait jugé le 9 mars 2011. Les nouvelles normes introduites dans la LCI pour permettre les surélévations constituaient 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 ».
10. Le 24 juillet 2012, Crissimmo et le département ont dupliqué, chacun persistant dans ses explications et conclusions.
11. La chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) ayant statué le 21 août 2012 (ATA/529/2012) en annulant le jugement précité du TAPI du 9 mars 2012, les parties ont été invitées à se déterminer sur l'implication dudit arrêt à la surélévation en cause.
12. Le 26 octobre 2012, le département a relevé que les situations de fait de l'une et l'autre des deux causes n'étaient pas comparables. La première concernait une augmentation de la SBP de 1,9 % par rapport au PLQ en vigueur alors qu'elle était en l'espèce de 0,38 % seulement.
13. Le 8 novembre 2012, la ville a fait valoir que l'arrêt précité lui avait donné gain de cause dans le cadre d'une surélévation de deux étages plus un attique, soit

de deux étages de plus que le gabarit prévu dans le PLQ impliquant une SBP supplémentaire de 1'000 m². Les deux causes étaient donc tout à fait comparables et la chambre administrative avait considéré qu'elle n'avait pas à faire preuve de la retenue qu'elle s'imposait d'habitude, compte tenu du revirement inexplicé de la CA. Néanmoins dans l'arrêt en question, la chambre administrative n'avait pas du tout examiné l'importance de la surélévation par rapport au total de la SBP autorisée par le PLQ.

14. Le 9 novembre 2012, Crissimmo a considéré à son tour que les deux causes n'étaient pas comparables. En l'espèce il s'agissait d'une surélévation de deux étages seulement et non de deux étages et d'un attique. Enfin, l'augmentation de la SBP n'était pas d'une ampleur comparable non plus.
15. Par jugement du 19 février 2013, le TAPI a admis le recours de la ville et annulé l'autorisation DD 104'441 en retenant en substance l'art. 3 al. 4 LGZD n'était pas applicable puisque le projet se trouvait en 3^{ème} zone ordinaire, de sorte que l'autorisation de construire devait être conforme au PLQ pour autant que la surélévation constitue une modification légère par rapport à celui-ci. Or, tel n'était pas le cas et le département avait violé l'art. 3 al. 4 LExt en contournant les processus démocratiques relatifs à l'adoption d'un PLQ et à la modification de celui-ci. A l'intérieur du PLQ, une gradation des gabarits avait été prévue avec des immeubles de trois à neuf étages jusqu'à la tour de quinze étages pour éviter l'effet des barres d'immeubles rectilignes aux gabarits uniques.
16. Le 25 mars 2013, Crissimmo a recouru contre ce jugement auprès de la chambre administrative en concluant à son annulation, ainsi qu'à la confirmation de l'autorisation de construire DD 104'441 et à l'octroi d'une indemnité de procédure. Elle a repris ses explications et conclusions. Le projet permettait la création de huit logements de quatre pièces qui faisaient défaut et la réalisation de celui-ci correspondait à un but d'intérêt général selon les travaux préparatoires (PL 10'088). La commission d'aménagement du Grand Conseil avait clairement exposé que « pour ce qui est des nouveaux plans localisés de quartier, le projet de loi 10'088 ne modifie pas fondamentalement les choses au regard du fait que si les gabarits de la zone primaire sont en effet modifiés, les dérogations au sein des PLQ restent possibles ». Enfin la CA avait considéré que la surélévation en question s'inscrivait dans les gabarits légaux et s'était déclarée d'accord avec une surélévation pour l'accès aux terrasses en saillie uniquement. L'arrêt dont se prévalait la ville reposait sur un état de fait différent. En l'espèce, les SBP du PLQ représentaient 243'398 m² sans les garages. La surélévation qu'elle projetait représentait 932 m² soit 0,383 % de SBP supplémentaires.
17. Le TAPI a produit son dossier le 5 avril 2013.
18. Le 30 avril 2013, le département a soutenu le recours de Crissimmo pour les raisons déjà exposées.

19. Le 30 avril 2013 également, la ville a conclu au rejet du recours en reprenant l'exposé des motifs portant sur le PLQ considéré tel qu'il résultait des travaux préparatoires du conseil municipal. L'ensemble Vermont-Parc était inscrit dans la liste intitulée « Objets d'architecture du XXe siècle pour inscription à l'inventaire ou élaboration de plans de sites » du Groupe de travail de la CMNS. Il était cité dans l'ouvrage « XXe, Un siècle d'architecture à Genève, promenades ». Le rapport d'investigation établi en 1992 par le SMS portant sur les bâtiments n^{os} 61, 63 et 65 rue de Montbrillant faisant également partie de l'ensemble Vermont. Elle rappelait l'historique du plan d'aménagement qui avait souhaité des éléments de gabarit et d'orientation variables correspondant à différents types de logements. Enfin, le périmètre de Vermont incluant les parcelles en cause étaient répertoriées dans l'inventaire fédéral ISOS des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ci-après : ISOS) dans le canton de Genève. Il était ainsi défini : « il s'agit de la plus grande extension d'un site construit pouvant être perçue comme entité pour ses caractéristiques historico-architecturales et spatiales ainsi que pour sa spécificité régionale ». L'ISOS attribuait un objectif de sauvegarde B à ce quartier, impliquant la sauvegarde de sa structure. D'ailleurs les rapports d'entrée des différents services du département étaient explicites puisque tous faisaient références au PLQ en force et à un dépassement du gabarit.

Les préavis de la CA émis dans le cadre de ce projet ne faisaient aucune référence au PLQ et il était permis de se demander si la conformité dudit projet à ce PLQ avait même été examinée. Le TAPI avait récemment relevé l'obligation de la CA de motiver ses préavis (JTAPI/1193/2011 du 2 novembre 2011) et compte tenu de ces circonstances, cette juridiction pouvait parfaitement s'écarter des préavis émis en l'espèce. Le jugement querellé devait être confirmé. Quant à la recourante, elle citait de manière incomplète les travaux préparatoires.

20. Invitée à déposer d'éventuelles observations au sujet de cette réponse, Crissimmo a répondu le 31 mai 2013 qu'elle n'avait pas d'autres observations à formuler mais persistait dans ses conclusions.
21. Sur quoi, la cause a été 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 du 26 septembre 2010 - 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. Les immeubles concernés se situent en 3^{ème} zone ordinaire et sont inclus dans le PLQ 28'575A adopté par le Conseil d'Etat le 13 septembre 1995, soit bien après la construction de l'ensemble Vermont, datant des années 1950, et bien

avant l'entrée en vigueur le 22 avril 2008 de la loi 10'088 relative aux surélévations, et en particulier de l'art. 27 al. 3 LCI. Quant à l'autorisation contestée, délivrée le 13 mars 2012, elle ne se réfère qu'aux art. 9 LDTR et 11 LCI sans plus de précision.

Ces deux immeubles jouxtent d'une part l'immeuble sis 32 rue de Vermont, de huit étages, lui-même accolé à trois immeubles de huit étages également en direction de la rue du Vidollet et d'autre part, ils sont mitoyens d'un bâtiment de six étages, décrit comme R + 6 + S, le S se rapportant selon la légende du PLQ à des superstructures habitables affectées à du logement au n° 26, suivi d'un autre, au n° 24 de la rue de Vermont, également R + 6 + S, suivis de trois petits immeubles qui forment « un retour », chacun de R + 3.

3. En 3^{ème} zone, les gabarits sont fixés par les art. 26 et 27 et par les art. 35 à 40 LCI, ces dernières dispositions étant communes aux quatre premières zones. L'art. 27 en particulier, dans sa teneur actuelle, est entré en vigueur le 22 avril 2008, suite à l'adoption du PL 10'088 relatif aux surélévations. L'art. 27 al. 3 LCI prévoit dorénavant qu'« afin de permettre la construction de logements supplémentaires, le département peut autoriser une augmentation de la hauteur du gabarit, à condition que celle-ci ne compromette pas l'harmonie urbanistique de la rue ; il est notamment tenu compte du gabarit des immeubles voisins » (ATA/529/2012 précité).

4. Un PLQ est un plan d'affectation spécial, au sens des art. 14 et 21 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700) et 13 al. 1 let. c et al. 3 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT - L 1 30 ; ATA/143/2011 du 8 mars 2011 confirmé par Arrêt du Tribunal fédéral 1C_188/2011 du 23 septembre 2011 ; ATA/497/2006 du 19 septembre 2006, confirmé par Arrêt du Tribunal fédéral 1A.232/2006 du 10 avril 2007). Son adoption requiert une procédure complexe, établie dans le respect des règles démocratiques nécessitant la consultation de la commune, dont le préavis est sujet à référendum, une enquête publique, puis cas échéant une procédure d'opposition et de recours (T. TANQUEREL, La participation de la population à l'aménagement du territoire, Lausanne, 1988, pp. 251 à 254). A teneur de l'art. 13A al. 1 LaLAT, « lorsque les circonstances se sont sensiblement modifiées, les plans d'affectation sont réexaminés et, si nécessaire, adaptés ».

Il est constant qu'en l'espèce, le PLQ n° 28'575A n'a pas été modifié ni adapté. Sa particularité tient dans le fait qu'il a été adopté après que la Cité-Vermont a été édifiée.

5. L'art. 27 LCI, dans sa nouvelle teneur, fixe les gabarits dans la 3^{ème} zone de construction. En son alinéa 7, il prévoit toutefois que les PLQ au sens de la LExt restent applicables.

6. La carte indicative des immeubles susceptibles d'être surélevés et intitulée « troisième zone - Grand Pré, Servette, Prairie, secteur 2 » – adoptée par le Conseil d'Etat le 18 février 2009 concerne un périmètre qui n'inclut pas les immeubles en cause.

7. A teneur de l'art. 3 al. 4 LExt, « les projets de construction concernant des parcelles comprises dans le périmètre d'un plan localisé de quartier doivent être conformes à celui-ci. Toutefois, lors du contrôle de conformité des requêtes en autorisation de construire au plan localisé de quartier, le département 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 ».

C'est bien à cette disposition légale que s'est expressément référé le président du département, dans son courrier du 13 mars 2012 adressé au conseil administratif de la ville, pour informer ce dernier qu'il faisait délivrer l'autorisation sollicitée, la construction de logements supplémentaires constituant l'intérêt général lui permettant de s'écarter du PLQ 28'575A et la dérogation à l'art. 11 LCI n'étant destinée qu'à prolonger les deux cages d'escalier en saillie.

Selon la jurisprudence, cette disposition doit s'interpréter restrictivement. A défaut, la procédure d'approbation des plans et, en particulier, la participation publique à l'élaboration de ceux-ci, seraient vidées de leur substance (ATA/463/2011 du 26 juillet 2011). Cette conception a guidé le législateur ainsi que cela ressort du Mémorial des séances du Grand Conseil (MGC 2003-2004/VII D/31 1835).

Ont notamment été considérées comme des modifications mineures au sens de l'art. 3 al. 4 LExt - ou de l'art 3 al. 4 LGZD, qui comporte une condition semblable (ATA/505/2007 du 9 octobre 2007), l'élévation de 1,5 m et de 2,70 m du gabarit d'un bâtiment (ATA/583/2010 du 31 août 2010 ; ATA/684/2002 du 11 novembre 2002), la création de 19 places de parking en lieu et place de 21 (ATA/126/2005 du 10 mars 2005), une augmentation de surface de 159 m² en attique (ATA/298/2001 du 8 mai 2001) ou le déplacement d'un mètre d'un bâtiment (Arrêt du Tribunal administratif, dont les compétences ont été reprises par la chambre de céans, du 12 janvier 1993 en la cause M.). N'ont pas été admis comme telles la modification de l'emprise d'un parking et le déplacement de sa rampe d'accès (ATA/463/2011 du 26 juillet 2011) ou encore une emprise supplémentaire de 100 m² d'un garage souterrain (ATA/705/2012 du 16 octobre 2012 ; ATA/559/2000 du 14 septembre 2000).

8. Il convient dès lors d'examiner si la surélévation projetée s'écarte légèrement du PLQ, l'intérêt général précité étant avéré (ATA/298/2001 précité) et n'étant d'ailleurs pas contesté.

9. Comme cela résulte de la partie en fait ci-dessus, les deux immeubles en cause figurent dans le PLQ comme étant destinés au logement et devant être maintenus dans leurs gabarits et leurs affectations.
10. Le PLQ n'est assorti d'aucun règlement et ne fixe aucun indice d'utilisation du sol (ci-après : IUS).

Toutefois, dans la légende dudit PLQ, figure une note selon laquelle « les surélévations ne seront autorisées que si elles sont réalisées par bloc entier », cette dernière notion n'étant nullement explicitée. Cette note résulte d'un amendement adopté à la majorité lors de la séance du conseil municipal du 13 juin 1995, de crainte que des surélévations ponctuelles suscitent davantage de réactions (Mémorial des séances du conseil municipal, séance du 13 juin 1995, rapport de la commission de l'aménagement et de l'environnement, p. 109). C'est donc au moment même de l'adoption du PLQ 28'575A que cet amendement a été voté et la ville est dès lors malvenue de soutenir que toute surélévation serait prohibée par ce plan. Or, aucune des parties et aucun des organes de préavis – et notamment pas la CA - ne s'est penché sur la portée de ladite note.

Aussi, et pour respecter ledit PLQ, dont l'application est expressément réservée par l'art. 27 al. 7 LCI, l'autorisation de surélever ne pourrait être délivrée que pour un bloc entier, ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

11. A titre dérogatoire, l'autorisation ne pourrait être donnée que si elle portait sur une modification mineure du PLQ, au sens de l'art. 3 al. 4 LExt, pour autant qu'un motif d'intérêt général le justifie.

Il est constant que les deux étages supplémentaires autorisés représentent une SBP de 932 m². Cette augmentation ne saurait être comparée à la SBP totale des immeubles sis dans le périmètre du PLQ, laquelle représenterait, selon Crissimmo, 243'398 m² sans les garages, sans qu'il soit possible de savoir comment ce chiffre a été déterminé. En suivant ce raisonnement, plus le périmètre d'un PLQ serait grand, plus l'augmentation des SBP serait envisageable. Ce mode de calcul est aussi le seul moyen de respecter les droits à bâtir des autres propriétaires d'immeubles situés dans le périmètre dudit PLQ.

En l'espèce, et ainsi que l'avait relevé un conseiller municipal lors de la séance du 13 juin 1995 précitée, ce PLQ « s'étend sur un très grand périmètre - c'est très rare que les périmètres soient aussi grands... on le voit il s'agit de 200'000 ou 300'000 m² » (Mémorial des séances du conseil municipal, id. p. 112).

En l'espèce, et au vu du dossier, seules peuvent être déterminées les SBP avant et après travaux. D'après les plans, la SBP du 6^{ème} étage s'élève pour les deux immeubles à 382 m². Les rez-de-chaussée représentent 300 m². Pour autant

que les SBP des 1^{er} au 6^{ème} étages soient identiques, ce dont il n'y a pas lieu de douter, il s'agit de comparer l'augmentation de 932 m² aux SBP existantes dans les deux immeubles en cause, soit 2592 m² (382 m² x 6 + 300). L'augmentation serait ainsi de quelque 30 %, ce qui ne saurait constituer une modification mineure, même si la création de huit nouveaux logements constitue un motif d'intérêt général.

12. Enfin, cet ensemble figure certes à l'ISOS depuis 1983 et 1984, soit antérieurement audit PLQ, ce qui n'a pas empêché leurs auteurs de prévoir des surélévations possibles. Cette inscription n'a toutefois pas valeur de classement et n'a jamais été actualisée. Faute de force contraignante, le besoin de protection qu'implique cette inscription ne doit être considéré que dans le cadre de la pesée d'intérêts, à l'occasion de la procédure d'autorisation de construire (Arrêt du Tribunal fédéral 1C_125/2009 du 24 juillet 2009 consid. 3.4).
13. En conséquence, le recours sera rejeté. Un émoulement de CHF 2'000.- sera mis à la charge de Crissimmo. Aucune indemnité de procédure ne sera allouée à la ville, qui dispose de son propre service juridique (art. 87 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 25 mars 2013 par Crissimmo S.A. contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 19 février 2013 ;

au fond :

le rejette ;

met un émoulement de CHF 2'000.- à la charge de Crissimmo S.A. ;

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 ;

communiqué le présent arrêt à Me Pascal Pétroz, avocat de la recourante, au département de l'urbanisme, à la Ville de Genève, ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

Siégeants : M. Thélin, président, Mmes Hurni et Junod, MM. Dumartheray et Verniory, juges.

Au nom de la chambre administrative :

le greffier-juriste :

F. Scheffre

le président siégeant :

Ph. Thélin

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :