

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/3163/2012-LDTR

ATA/634/2014

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 19 août 2014

dans la cause

**VILLE DE GENÈVE - DÉPARTEMENT DES CONSTRUCTIONS ET DE
L'AMÉNAGEMENT**

contre

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

et

INVESTISSEMENTS FONCIERS SA et LA FONCIÈRE GE SA
représentées par Me Christian Lüscher, avocat

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du
28 mai 2013 (JTAPI/613/2013)**

EN FAIT

- 1) Jusqu'au 28 mars 2014, la Société Immobilière Pâquis-Môle SA (ci-après : la SI) était propriétaire des parcelles n^{os} 1'557, 2'378 et 6'834 du feuillet 57 de la commune de Genève-Cité.
- 2) Selon le registre foncier, sur la parcelle n^o 1'157 se dresse le bâtiment B534, sis au 4, rue du Môle. La parcelle n^o 2'378 comporte deux constructions, dont le bâtiment B536, situé à l'angle de la rue du Môle et de la rue des Pâquis, et ayant pour adresse 2, rue du Môle. Sur la parcelle n^o 6'834 est érigé le bâtiment B537, sis au 41, rue des Pâquis.
- 3) Ces trois bâtiments sont des immeubles d'habitation, avec rez-de-chaussée commerciaux.
- 4) Conformément aux plans DPC-02 et DPC-02-A et photographies versés à la procédure, le bâtiment B534 comporte cinq étages en plus du rez-de-chaussée, pour une hauteur totale de 17,17 m. Le bâtiment B536, d'une hauteur de 20,17 m, de même que le bâtiment B537, d'une hauteur de 19,97 m, sont constitués de six étages, rez-de-chaussée non compris.
- 5) Selon les mêmes plans, la distance entre alignements entre le bâtiment B534 et le B300, qui se trouve de l'autre côté de la rue du Môle, est de 14,38 m. La distance entre alignements séparant le bâtiment B536 du bâtiment B295, qui lui fait face sur la rue du Môle, est de 15,78 m, tandis que la distance entre alignements séparant le bâtiment B536 du bâtiment A353, situé en face sur la rue des Pâquis, est de 22,84 m. Entre l'immeuble B537 et le bâtiment A408, situé de l'autre côté de la rue des Pâquis, il y a une distance entre alignements de 17,84 m.
- 6) Le 27 mars 2012, la société Investissements Fonciers SA (ci-après : IF), soit pour elle l'Atelier d'Architecture 3BM3 SA, a déposé auprès du département des constructions et des technologies de l'information, devenu par la suite le département de l'urbanisme, puis le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (ci-après : DALE), une demande préalable d'autorisation de construire portant sur la surélévation des trois bâtiments, référencée sous dossier DP 18'443.

Le projet portait sur une surélévation mixte « en escalier » sur deux et trois étages. Selon le plan DPC-02, le bâtiment B534 ainsi qu'une partie de l'immeuble B536 étaient surélevés à une hauteur de 23,17 m. Le reste du bâtiment B536 était porté à une hauteur de 29,17 m. L'immeuble B537 atteignait 26,17 m de hauteur. Conformément au formulaire statistique déposé à l'appui de la demande, vingt et

un appartements, sur une surface brut de plancher d'habitation totale de 2'263,70 m², étaient ainsi créés.

7) Le 24 avril 2012, 3BM3 a déposé une demande préalable d'autorisation de construire modifiée selon remarques du DALE, le gabarit du projet restant le même.

8) Par préavis du 15 mai 2012, la commission d'architecture (ci-après : la CA) a demandé un projet modifié.

Elle avait pris connaissance des documents permettant de rendre compte de la situation par rapport aux rues des Pâquis et du Môle, des études d'ombres, des plans et des coupes, et n'était pas favorable à une surélévation mixte « en escalier ». La cohérence de la surélévation sur l'ensemble du bâtiment n'était pas démontrée. Au contraire, l'expression intéressante actuelle était péjorée. Elle recommandait une surélévation continue et uniforme de maximum deux étages, afin de ne pas compromettre la qualité urbanistique de la rue des Pâquis. Sur l'arrière, côté rue du Môle, la dérogation pour un deuxième étage n'était pas justifiable, au vu de l'étroitesse de la rue, de sorte qu'elle suggérait une surélévation d'un étage, avec éventuellement un attique, dont l'intégration devrait être démontrée architecturalement. Elle invitait finalement 3BM3 à fournir un photomontage ainsi qu'une image volumétrique du projet.

9) Par préavis du 6 juin 2012, le service juridique compétent en matière de 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) a indiqué ne pas avoir d'observations à formuler.

10) Le 19 juin 2012, la Ville de Genève (ci-après : la ville) a émis un préavis défavorable.

Elle s'opposait à l'application cumulée de la loi sur les surélévations et du régime dérogatoire en matière de gabarit des constructions. Le projet surpassait largement les dimensions du gabarit de hauteur des constructions en deuxième zone. S'agissant d'un régime d'exception, le régime dérogatoire en matière de gabarit des constructions devait être appliqué de façon restrictive. La construction ne se justifiait pas par son aspect esthétique et sa destination et n'était pas compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier. La surélévation de trois étages sur l'angle du bâtiment se basait sur une interprétation extensive de la notion d'alignement. Le dégagement sur la place de la Navigation ne suffisait pas à justifier une rupture de gabarit dans un tissu formé sur un principe d'unité des corniches. En fonction des caractéristiques de la rue des Pâquis dans son ensemble, une distance entre alignements de l'ordre de 18 m devait être respectée.

- 11) Le 3 juillet 2012, la direction des plans d'affectation et requêtes a préavisé favorablement le projet de surélévation, les immeubles concernés étant susceptibles d'être surélevés selon la carte indicative relative aux Pâquis, secteur dix, adoptée par le Conseil d'État.
- 12) Les autres préavis requis ont tous été favorables au projet, éventuellement sous conditions.
- 13) Le 4 juillet 2012, 3BM3 a déposé une demande préalable d'autorisation de construire modifiée suite aux préavis de la CA et de la ville.

Conformément au plan DPC-02-A, le nouveau projet prévoyait une surélévation sur le bâtiment B534 et B536 réduite à un étage au lieu de deux, pour atteindre une hauteur totale de 20,17 m, ainsi qu'une surélévation continue de deux étages sur le solde du bâtiment B536 et le bâtiment B537, en lieu et place de la surélévation mixte de deux et trois étages initialement prévue, portant la hauteur à 26,17 m. Selon le nouveau formulaire statistique, quatorze appartements étaient ainsi créés, sur une surface brute de plancher d'habitation de 1'539 m².

Outre les documents susmentionnés, 3BM3 a notamment fourni à l'appui de cette demande le plan DPC-03-A, présentant une étude volumétrique avec photomontage du projet modifié, répondant ainsi à la demande de la CA.

- 14) Par préavis du 24 juillet 2012, la CA s'est prononcée en faveur du projet modifié.

Ce dernier répondant au précédent avis en tous points, elle consentait à la dérogation en matière de gabarit des constructions, tout en soulignant le fait que, lors de la demande définitive, l'articulation entre les deux volumes devrait être traitée avec soin.

- 15) Le 9 août 2012, la ville s'est une nouvelle fois prononcée en défaveur du projet.

Si l'évolution du dossier était favorable, le gabarit de l'immeuble sur la rue de Pâquis dépassait toujours les gabarits légaux et nécessitait une dérogation. Étant défavorable à l'application cumulée de la loi sur les surélévations et du régime dérogatoire en matière de gabarit des constructions, elle demandait une modification du projet visant un retrait d'environ 2 m des deux étages de surélévation sur la rue des Pâquis. Par ailleurs, en tant que contrepartie qualitative au projet de densification, elle requérait la végétalisation de la toiture de la construction basse sur cour.

- 16) Par courrier du 18 septembre 2012, le conseiller d'État en charge du DALE a informé la ville qu'il ferait délivrer l'autorisation de construire sollicitée dans les deux jours ouvrables.

Le projet concernait des immeubles susceptibles d'être surélevés. Même avec l'entrée en vigueur de la loi sur les surélévations, la dérogation en matière de gabarit des constructions demeurait applicable en zone deux. Le projet modifié répondait en tous points aux exigences de la CA, laquelle s'était déclarée favorable au projet et à l'octroi d'une dérogation. Tous les autres préavis étaient favorables. Le souhait de la ville de végétaliser la toiture de la construction basse sur cour avait été communiqué à la requérante.

- 17) Par décision du 20 septembre 2012, le DALE a accordé l'autorisation préalable de construire sollicitée, en se référant aux dérogations en matière de gabarit des constructions.
- 18) Le 28 septembre 2012, l'autorisation préalable de construite a fait l'objet d'une publication dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève, laquelle mentionnait le fait que la dérogation en matière de gabarit des constructions avait été demandée.
- 19) Par acte du 19 octobre 2012, la ville a recouru auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI) contre cette autorisation, concluant à son annulation.

L'octroi de dérogations au gabarit légal devait demeurer exceptionnel et être précédé par un examen détaillé de la situation concrète, des circonstances particulières devant militer en faveur de la dérogation. Ceci était a fortiori également le cas lorsque la dérogation sollicitée s'ajoutait aux dispositions sur les surélévations, lesquelles dérogeaient au gabarit légal ordinaire. La surélévation litigieuse excédait l'indice d'utilisation du sol résultant de la stricte application de la loi. Elle nuisait à l'harmonie de la silhouette de l'agglomération et à la perception de sa topographie, ne se justifiait pas par son aspect esthétique et sa destination et n'était pas compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier. Le dernier préavis de la CA n'indiquait pas les raisons d'une dérogation côté rue des Pâquis, alors qu'un attique en retrait s'inscrivait dans les gabarits légaux. Le DALE ayant délivré l'autorisation DD 103'873 portant sur une surélévation d'un étage plein et d'un attique au 51, rue des Pâquis, la CA aurait dû n'autoriser qu'un projet similaire, pour maintenir une cohérence dans la rue, ou tout au moins exposer les motifs pour lesquels la dérogation pouvait être admise. L'octroi de dérogations en matière de gabarit des constructions devenait pratiquement systématique, violant l'esprit de la loi sur les surélévations, laquelle limitait le gabarit pour préserver la qualité de vie des habitations voisines, de sorte que l'accord entre les partenaires sociaux était vidé de son contenu.

- 20) Dans leurs observations du 21 décembre 2012, IF et la SI ont conclu au rejet du recours.

L'application de la loi sur les surélévations était compatible avec une dérogation en matière de gabarit des constructions. Les conditions pour l'autorisation d'un dépassement de gabarit ne devaient pas être interprétées de manière particulièrement restrictive et le DALE disposait d'un large pouvoir d'appréciation en la matière. La notion d'indice d'utilisation du sol était étrangère à la deuxième zone. L'impact de la surélévation, dont seule une partie avait nécessité une dérogation de peu d'importance, était trop modeste pour altérer le caractère du quartier. Le préavis de la CA devant obligatoirement être requis, il revêtait un poids particulier. Le préavis du 24 juillet 2012, favorable, devait être lu en combinaison avec le précédent préavis du 15 mai 2012, était motivé et faisait suite à un examen minutieux du projet. Le DALE avait respecté les conditions d'autorisation d'un dépassement de gabarit.

- 21) Dans ses déterminations du même jour, le DALE a conclu au rejet du recours.

Imposé par la loi, le préavis de la CA était déterminant. Le DALE ayant suivi son préavis favorable, le TAPI se devait d'observer une certaine retenue dans son appréciation.

Seule une petite partie de surélévation côté rue de Pâquis nécessitait une dérogation. Le projet, prévoyant une hauteur de 26,17 m, engendrait un dépassement du gabarit de hauteur maximale très limité et presque entièrement compris dans le gabarit de toiture. Il s'agissait de la seule partie du projet n'ayant pas été réduite, mais maintenue à deux étages afin de préserver une cohérence architecturale sur l'ensemble de la surélévation côté rue des Pâquis, comme les préconisait la CA dans son premier préavis.

Le projet n'avait pas d'impact ou qu'un impact minime sur le paysage urbain des bâtiments en front de quai, et rien n'indiquait qu'il avait un impact sur les autres paysages genevois, de sorte qu'il n'allait pas à l'encontre des buts de préservation des paysages. La dérogation visait par ailleurs à harmoniser l'épannelage de la rue de Pâquis, en évitant une surélévation en escalier. Les buts à l'origine du régime dérogatoire en matière de gabarit de constructions étaient donc respectés.

La zone deux n'avait pas à respecter un indice d'utilisation du sol. Le projet visait à intégrer harmonieusement une surélévation dans un ensemble d'immeubles déjà bâtis dans le respect des critères d'intégration recommandés par la CA. Le second préavis de cette dernière attestait l'absence des conséquences négatives du point de vue architectural. Les projets litigieux et la DD 103'873 étaient séparés par quatre bâtiments, formant deux immeubles distincts aux toitures différentes et distants de plus de 60 m l'un de l'autre, de sorte qu'une modification du projet ne permettrait pas d'avoir une meilleure cohérence dans la rue. Le projet reprenait la topographie actuelle des bâtiments concernés. Par

ailleurs, l'intérêt public lié à la construction de logements présentait un caractère prépondérant à Genève. Les conditions de dérogation étaient remplies et le DALE n'avait pas abusé de son pouvoir d'appréciation.

- 22) Par jugement du 28 mai 2013, le TAPI a rejeté le recours.

Le bâtiment B534 n'était pas visé par le recours. Le projet de gabarit du bâtiment B536 était conforme à la loi. Le gabarit projeté du bâtiment B537, de 26,17 m, dépassait la hauteur maximale de gabarit légal de 23,84 m.

Le préavis de la CA était imposé par la loi et avait une valeur prépondérante par rapport à celui de la ville. La CA avait admis le dépassement de gabarit en prenant en considération la situation de l'immeuble et l'étroitesse de la rue des Pâquis. Elle s'était penchée à deux reprises sur le dossier avant de donner son accord final et d'accorder la dérogation. En suivant le préavis de la CA, composée de spécialistes et en ne tenant pas compte du préavis défavorable de la ville, le DALE n'avait pas mésusé de son pouvoir d'appréciation et avait respecté les conditions de dérogation.

- 23) Par acte du 1^{er} juillet 2013, la ville a recouru auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) contre ce jugement, concluant à son annulation, à l'annulation de la décision du DALE ainsi qu'à la condamnation du DALE, d'IF et de la SI en tous les « dépens ».

- a. Elle a en substance repris et développé son argumentation précédente.

En émettant son préavis, la CA n'avait pas examiné les conditions de dérogation en matière de gabarit. Si elle avait procédé à un tel examen, elle aurait imposé une cohérence avec la surélévation autorisée DD 103'873, les immeubles concernés faisant partie du même ensemble. À défaut, elle aurait dû exposer les motifs pour lesquels la dérogation pouvait être admise, contrairement à ce qui était autorisé à proximité immédiate, ce qu'elle n'avait pas fait. La CA n'avait pas démontré en quoi l'intérêt général gagnait à ce que la dérogation soit admise ni fait état de circonstances particulières militant en faveur d'une dérogation. Le TAPI avait retenu à tort que le DALE pouvait se fonder sur les préavis de la CA pour délivrer l'autorisation litigieuse.

- b. À l'appui de son recours, la ville a versé de nouvelles pièces à la procédure. L'autorisation de construire pour la surélévation du bâtiment du 51, rue des Pâquis, dossier DD 103'873, avait été rendue le 18 avril 2011 et se référait à la disposition prévoyant la dérogation en matière de gabarit de constructions. Selon une coupe 1/100^{ème} du même dossier représentant la surélévation autorisée, l'immeuble atteindrait une hauteur de 24 m avec l'étage supplémentaire - une cheminée de barbecue ainsi qu'une cheminée de salon s'élevant par ailleurs au-dessus de cet étage - et à 27,5 m avec l'attique.

-
- 24) Le 5 juillet 2013, le TAPI a transmis son dossier à la chambre administrative, sans formuler d'observations.
- 25) Dans leurs observations du 20 août 2013, IF et la SI ont conclu au rejet du recours ainsi qu'à la condamnation de la ville en tous les frais de procédure, y compris une participation aux honoraires d'avocat.

Si les préavis devaient être motivés, il n'était pas nécessaire qu'ils détaillent tout point ayant pu influencer la prise de décision, de sorte que l'on ne pouvait déduire du fait que la CA ne s'était pas explicitement référée à la surélévation autorisée DD 103'873 qu'elle n'avait pas tenu compte, dans ses préavis, des autres surélévations d'ores et déjà autorisées dans la rue des Pâquis. L'attique autorisée dans le dossier DD 103'873 ne s'inscrivait pas dans le gabarit légal de toiture, de sorte que cette autorisation avait également été délivrée par dérogation. Le gabarit de hauteur projeté en l'espèce s'élevait à 26,17 m, soit 1,33 m de moins que celui du 51, rue des Pâquis, de 27,50 m. Les bâtiments comparés par la ville n'étaient pas adjacents et la silhouette formée par les immeubles de la rue des Pâquis n'était pas uniforme et continue. Le préavis favorable de la CA résultait d'un examen minutieux du projet. Cette dernière n'avait donc pas procédé à une appréciation incohérente des surélévations dans la rue des Pâquis, ceci d'autant plus au regard du fait que la dérogation au gabarit de hauteur accordée était largement comprise dans le gabarit de toiture.

- 26) Dans ses déterminations du même jour, le DALE a conclu au rejet du recours et à la condamnation de la ville en tous les « dépens ».

a. Le DALE s'est référé à ses écritures de première instance et a formulé quelques observations complémentaires.

Une distance de 60 m séparait les immeubles concernés par les autorisations DP 18'443 et DD 103'873. Dans cet espacement, trois immeubles, soit les bâtiments B491, B1'178 et B1'179, avaient un toit commun uniforme et le bâtiment B523 faisait l'objet d'un examen pour surélévation dans le dossier DP 105'227. La cohésion de l'autorisation DD 103'873 avec les environs devait en conséquence être analysée dans le cadre la procédure DD 105'227 et non en relation avec l'autorisation DP 18'443, de sorte à permettre d'avoir deux blocs de bâtiments surélevés cohérents de chaque côté des trois bâtiments aux toits uniformes. La cohésion du quartier n'était aucunement péjorée par l'autorisation litigieuse, l'image du quartier restant identique, sous réserve d'un gain de deux étages sur une partie des bâtiments, bénéfique en temps de crise du logement.

b. Le DALE a transmis son dossier à la chambre administrative, accompagné de pièces concernant les dossiers DD 103'873 et 105'227, soit les préavis de la ville dans ces deux procédures et un extrait du plan de façade concernant le dossier DD 105'227, ainsi que deux photos aériennes de la rue des Pâquis. Le

3 novembre 2010, la ville avait émis un préavis favorable sous réserves dans le dossier DD 103'873. Le 10 octobre 2012, elle avait préavisé défavorablement le projet DD 105'227, notamment en raison d'éléments construits hors du gabarit légal.

27) Par réplique du 2 septembre 2013, la ville a persisté dans l'intégralité de ses conclusions.

a. Les trois bâtiments B491, B1'178 et B1'179, respectivement sis aux 43, 45 et 47, rue des Pâquis, feraient vraisemblablement l'objet de surélévations, devant respecter les gabarits légaux. Le bâtiment objet de la procédure DD 105'227 et sis au 49, rue des Pâquis allait être surélevé pour atteindre le gabarit légal maximum. Il s'agissait actuellement d'un immeuble composé, en plus du rez-de-chaussée, de cinq étages et d'un attique. La surélévation était projetée en retrait de l'attique existant. Mis à part des éléments de construction légers nécessitant une dérogation, le projet de surélévation respectait les gabarits légaux. La ville avait cependant demandé la modification du projet dans le sens de la suppression de ces éléments. Le gabarit projeté au 51, rue des Pâquis était de 24,20 m. Ainsi, les bâtiments situés au 49 et 51, rue des Pâquis auraient un gabarit de 24 m, de même que vraisemblablement les bâtiments des numéros 43, 45 et 47 de la même rue. Le décrochement de plus de 2,20 m autorisé par le DALE au 41, rue des Pâquis n'était pas compatible avec l'harmonie du quartier et de la rue.

b. À l'appui de sa réplique, la ville a versé de nouvelles pièces à la procédure. La coupe 1/250 concernant la surélévation de l'immeuble dans le dossier DD 103'873 confirmait la coupe précédemment produite. Selon la coupe concernant la surélévation du bâtiment dans le dossier DD 105'227, le projet prévoyait un septième étage et un attique, devant respectivement porter le bâtiment à hauteur de 23,10 m et 25,92 m. Sur cet attique se trouverait une terrasse, le toit se trouvant à une hauteur de 28,74 m. Un extrait « google map » illustre la situation prévalant au 51, rue des Pâquis.

28) Le 14 octobre 2013 a eu lieu une audience de comparution personnelle.

a. Les représentants de la ville ont confirmé que le recours portait uniquement sur la surélévation projetée du bâtiment B537 pour violation des conditions de dérogation aux gabarits légaux. Un deuxième étage serait visible alors qu'une surélévation en attique, à laquelle elle ne s'opposerait pas, serait en retrait. La dérogation relative au bâtiment du 51, rue des Pâquis concernait des éléments mobiliers tels qu'un barbecue et un store. Le gabarit de cet immeuble n'était pas de 27,5 m mais de 24 m.

b. IF et la SI ont indiqué que la surélévation projetée serait de nul inconvénient s'agissant de sa visibilité depuis la rue des Pâquis. La dérogation devait être accordée, par égalité de traitement à la situation de l'immeuble du 51, rue des

Pâquis. Un décrochement sur le seul bâtiment B537 et non sur le B536 créerait une curieuse perspective visuelle, soit une rupture de l'harmonie du bâtiment sur un bâtiment constituant un ensemble.

c. Le représentant du DALE a souligné le fait que la ville avait donné un préavis favorable sous réserve dans le dossier du 51, rue des Pâquis, ce qui ne l'avait pas empêchée de recourir. La CA, lorsqu'elle avait préavisé favorablement, voulait elle-même une continuité dans la surélévation des bâtiments B536 et B537. Le DALE persistait dans sa décision.

- 29) À l'issue de l'audience, le juge délégué ont informé les parties que la cause était gardée à juger.
- 30) Le 28 mars 2014, la SI a été radiée du registre du commerce par suite de fusion. Ses actifs et ses passifs ont été repris par La Foncière GE SA, sise chez Investissements Fonciers SA, au 2, chemin de la Joliette, 1006 Lausanne.

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) a. La LPA ne règle pas expressément la question de la substitution de partie, soit celle du remplacement d'une partie par une autre en cours d'instance suite à un transfert des droits ou des obligations litigieux. La substitution de partie est en principe possible en procédure administrative. La succession à titre universel, qui peut résulter d'une succession pour cause de mort, d'une faillite ou d'une fusion d'entreprises, provoque en vertu du droit fédéral un changement de plein droit de parties sans l'accord des autres parties à la procédure, sous réserve des procédures portant sur les droits strictement personnels et intransmissibles, qui deviennent sans objet (François BELLANGER, La qualité de partie à la procédure administrative, in Thierry TANQUEREL/François BELLANGER [éd.], Les tiers dans la procédure administrative : journée de droit administratif 2003, 2004, p. 33-55, p.53).
- b. La fusion déploie ses effets dès son inscription au registre du commerce. À cette date, l'ensemble des actifs et passifs de la société transférante sont transférés de par la loi à la société reprenante (art. 22 al. 1 de la loi fédérale sur la fusion, la scission, la transformation et le transfert de patrimoine du 3 octobre 2003 - LFus - RS 221.301).

c. En l'espèce, la SI a été radiée du registre du commerce en cours de procédure par suite de fusion, la société La Foncière GE SA ayant repris l'ensemble de ses actifs et de ses passifs.

La Foncière GE SA s'est ainsi de plein droit substituée à la SI comme partie intimée dans la procédure devant la chambre administrative.

- 3) Le litige porte sur la conformité à la loi de la décision d'autorisation préalable de construire du DALE en relation avec la surélévation de bâtiment B537. La ville ne conteste plus devant la chambre administrative la légalité de la surélévation autorisée des bâtiments B534 et B536.
- 4) La recourante reproche à l'autorité intimée d'avoir octroyé à IF et à la SI l'autorisation préalable litigieuse en violation des conditions de dérogation en matière de gabarit de constructions.
- 5) a. L'art. 23 de la loi sur les constructions et installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) règle les dimensions du gabarit de hauteur des immeubles sis en deuxième zone de construction.

À front ou en retrait des voies publiques ou privées, la hauteur du gabarit ne peut dépasser de plus de 3 m la distance fixée entre alignements ($H \leq D + 3$) (art. 23 al. 1 LCI). La hauteur de la ligne verticale du gabarit ne peut dépasser nulle part 24 m ($H \leq 24$) (art. 23 al. 6 ab initio LCI).

L'art. 23 LCI a été modifié avec l'entrée en vigueur de la loi sur les surélévations, soit la loi 10'088, adoptée le 22 février 2008 par le Grand Conseil. Depuis lors, 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 (art. 23 al. 3 LCI). Après consultation de la commune et de la commission des monuments, de la nature et des sites, le DALE établit des cartes indicatives, par quartier, des immeubles susceptibles d'être surélevés. La délivrance d'une autorisation en application de l'art. 23 al. 3 LCI est subordonnée à l'adoption par le Conseil d'État de la carte applicable à l'immeuble concerné (art. 23 al. 4 LCI). À front ou en retrait des voies publiques ou privées, la hauteur du gabarit ne peut toutefois pas dépasser de plus de 6 m la distance fixée entre alignements ($H \leq D + 6$) (art. 23 al. 5 LCI). Afin de permettre la construction de logements supplémentaires au sens de l'art. 23 al. 3 à 5 LCI, la hauteur de la ligne verticale du gabarit ne peut dépasser nulle part 30 m ($H \leq 30$) (art. 23 al. 6 LCI).

b. Le 16 mars 2010, le Conseil d'État a adopté, en application des art. 23 al. 4 et 27 al. 4 LCI, la carte indicative relative aux Pâquis, secteur dix, selon laquelle l'immeuble B537 est susceptible d'être surélevé.

c. Il n'est en l'espèce pas contesté que, la distance entre alignements étant de 17,84 m, la hauteur maximale du gabarit est de 23,84 m, de sorte que la hauteur projetée, de 26,17 m, le dépasse de 2,33 m.

6) a. Les dispositions de l'art. 11 LCI restent applicables (art. 23 al. 7 LCI). La modification législative précitée a ainsi maintenu le régime dérogatoire prévu à l'art. 11 LCI, lequel permet ainsi de déroger, à certaines conditions, aux prescriptions de l'art. 23 al. 1 à 6 LCI (arrêt du Tribunal fédéral 1C_362/2011 du 14 février 2012 consid. 5.5 ; MGC 2006-2007/XI A 9983).

b. Selon l'art. 11 al. 4 LCI, le DALE peut, après consultation de la CA, autoriser un dépassement du gabarit prescrit par la loi lorsque les constructions prévues sont édifiées sur des terrains dont la surface libre est suffisante pour préserver les voisins des inconvénients que pourrait impliquer le supplément de hauteur (let. a), n'excèdent pas l'indice d'utilisation du sol qui résulterait de la stricte application de la loi (let. b), ne nuisent pas à l'harmonie de la silhouette de l'agglomération ni à la perception de sa topographie (let. c), se justifient par leur aspect esthétique et leur destination et sont compatibles avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier (let. d).

c. L'autorité administrative jouit d'un large pouvoir d'appréciation dans l'octroi de dérogations. Cependant, celles-ci ne peuvent être accordées ni refusées d'une manière arbitraire. Tel est le cas lorsque la décision repose sur une appréciation insoutenable des circonstances et inconciliable avec les règles du droit et de l'équité et se fonde sur des éléments dépourvus de pertinence ou néglige des facteurs décisifs (ATA/451/2014 du 17 juin 2014 consid. 5c ; ATA/537/2013 du 27 août 2013 consid. 6b ; ATA/147/2011 du 8 mars 2011 consid. 5 et les références citées). Quant aux autorités de recours, elles doivent examiner avec retenue les décisions par lesquelles l'administration accorde ou refuse une dérogation. L'intervention des autorités de recours n'est admissible que dans les cas où le département s'est laissé guider par des considérations non fondées objectivement, étrangères au but prévu par la loi ou en contradiction avec elle. Les autorités de recours sont toutefois tenues de contrôler si une situation exceptionnelle justifie l'octroi de ladite dérogation, notamment si celle-ci répond aux buts généraux poursuivis par la loi, qu'elle est commandée par l'intérêt public ou d'autres intérêts privés prépondérants ou encore lorsqu'elle est exigée par le principe de l'égalité de traitement, sans être contraire à un intérêt public (ATA/451/2014 du 17 juin 2014 consid. 5c ; ATA/537/2013 du 27 août 2013 consid. 6b ; ATA/117/2011 du 15 février 2011 consid. 7b. et les références citées).

d. Dans le système de la LCI, les avis ou préavis des communes, des départements et organismes intéressés n'ont qu'un caractère consultatif, sauf dispositions contraires et expresse de la loi. Lorsque la consultation de la CA est imposée par la loi, le préavis de cette commission a un poids certain dans

l'appréciation qu'est amenée à effectuer l'autorité de recours (ATA/451/2014 du 17 juin 2014 consid 5b ; ATA/100/2010 du 16 février 2012 consid. 8c ; ATA/417/2009 du 25 août 2009). La chambre administrative observe une certaine retenue dans son pouvoir d'examen lorsque l'autorité a suivi son préavis. En effet, la CA, composée pour une part de spécialistes, est plus à même de prendre position sur des questions qui font appel aux connaissances de ces derniers que la chambre administrative, composée de magistrats (ATA/720/2012 du 30 octobre 2012 consid. 10, confirmé par arrêt du Tribunal fédéral 1C_635/2012 du 5 décembre 2013 ; ATA/385/2011 du 21 juin 2011 consid. 4b, confirmé par arrêt du Tribunal fédéral 1C_362/2011 du 14 février 2012).

e. En l'espèce, la ville soutient que les conditions de l'art. 11 al. 4 let. c et d LCI ne seraient pas remplies, de sorte que l'autorisation n'aurait pas dû être accordée. La CA n'aurait pas examiné les conditions de cet article, et, si elle l'avait fait, elle aurait dû exposer les motifs pour lesquelles une dérogation pouvait être admise.

La CA a rendu un préavis favorable le 24 juillet 2012. Ce préavis, imposé par la loi, a été suivi par l'autorité intimée, de sorte qu'il revêt un certain poids dans l'appréciation de l'autorité de recours. Par ailleurs, en délivrant l'autorisation préalable litigieuse, le DALE a octroyé une dérogation. Dans ces circonstances, la chambre administrative observe une certaine retenue dans son examen.

Dans son préavis, au terme d'une seconde analyse du dossier, la CA a indiqué consentir à une dérogation selon l'art. 11 LCI dans le cas particulier de bâtiments B537, fondant sa position sur le fait que le projet modifié répondait en tous points à son premier préavis. Ce faisant, la CA renvoyait à ce dernier.

Si la surélévation autorisée du bâtiment B541 n'y était pas expressément mentionnée, le premier préavis de la CA précisait que la commission, laquelle est formée de spécialistes, avait étudié le cas d'espèce et avait pris connaissance des documents permettant de rendre compte de la situation par rapport aux rues des Pâquis - comprenant donc le 51, rue des Pâquis - et du Môle, y compris des études d'ombres, des plans et des coupes. Cet examen avait abouti à la recommandation d'une surélévation continue et uniforme sur un maximum de deux étages, afin de ne pas compromettre la qualité urbanistique de la rue des Pâquis. Elle avait au demeurant demandé la production d'un photomontage et d'une image volumétrique du projet, afin d'appréhender au mieux la situation du cas d'espèce lors de son nouvel examen.

Après analyse du second projet, comprenant le photomontage et l'image volumétrique demandées, la CA a constaté que ses recommandations avaient été pleinement suivies, de sorte que, à son avis, le projet modifié était compatible avec la qualité urbanistique de la rue des Pâquis et remplissait les conditions d'une

dérogation selon l'art. 11 LCI, disposition à laquelle elle s'est expressément référée.

Contrairement à ce que soutient la recourante, le second préavis de la CA, renvoyant à son premier, permet d'appréhender les éléments pris en compte et démontre que cette dernière a examiné les conditions de l'art. 11 al. 4 LCI, aboutissant à la conclusion que ses conditions étaient remplies et donc que la surélévation du bâtiment B537 projetée ne nuisait pas à l'harmonie de la silhouette de la rue des Pâquis ni à la perception de sa topographie, se justifiait par son aspect esthétique et sa destination, et était compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier.

Au vu de ce qui précède, aucun élément n'imposait au DALE de s'écarter du préavis de la CA, de sorte qu'il n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation en le suivant au détriment du préavis facultatif de la ville et en octroyant en conséquence une dérogation en application de l'art. 11 al. 4 LCI.

- 7) Dans ces circonstances et au vu des préavis spécifiquement émis, la décision du DALE est conforme au droit et le recours sera rejeté.
- 8) Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge de la ville qui ne défend pas sa propre décision (art. 87 al. 1 LPA). Une indemnité de procédure de CHF 750.- chacune sera allouée à IF et à La Foncière GE SA, à charge de la ville (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

**PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE**

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 1^{er} juillet 2013 par la Ville de Genève – département des constructions et de l'aménagement contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 28 mai 2013 ;

au fond :

le rejette ;

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

alloue une indemnité de procédure de CHF 750.- chacune, à Investissements Fonciers SA et La Foncière GE SA à la charge de la Ville de Genève ;

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 la Ville de Genève – département des constructions et de l’aménagement, à Me Christian Lüscher, avocat de Investissements Fonciers SA et La Foncière GE SA, au département de l’aménagement, du logement et de l’énergie, ainsi qu’au Tribunal administratif de première instance.

Siégeants : M. Verniory, président, M. Thélin, Mme Junod, MM. Dumartheray et Pagan, 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 :