

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/221/2014-LCI

ATA/169/2016

**COUR DE JUSTICE**

**Chambre administrative**

**Arrêt du 23 février 2016**

**2<sup>ème</sup> section**

dans la cause

**DOMULOR ARCHITECTES SA**  
**SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE LE RYTHME SA**  
représentées par Me François Bellanger, avocat

contre

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

---

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du  
17 octobre 2014 (JTAPI/1147/2014)**

---

## EN FAIT

- 1) Le 30 mars 2012, Domulor Architectes SA (ci-après : Domulor) a déposé deux demandes d'autorisation de construire préalable (DP 18'438/1 et 18'439/1) auprès du département de l'urbanisme, devenu le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (ci-après : le département), portant sur la surélévation de deux étages plus attique, la rénovation de l'ascenseur et l'installation de panneaux solaires en toiture, des bâtiments contigus sis à l'adresse 14 et 16, route de Florissant, parcelles n<sup>os</sup> 2'117 et 1'654, feuille 69 de la commune de Genève-Plainpalais.

Ces immeubles de sept étages dont le dernier légèrement en retrait ont été construits en 1938 et 1939 par les architectes Paul PERRIN et Francis PORTIER. Ils sont sis en deuxième zone de construction et situés entre l'avenue Jules-Crosnier et la route de Florissant. Le n<sup>o</sup> 16 est érigé à l'angle de la rue de Contamines avec la route de Florissant et l'avenue Jules-Crosnier. Ils sont la propriété respective de Madame Monia LAROUÏ et de la société immobilière Le Rythme SA (ci-après : SI).

- 2) Lors de l'instruction des requêtes, la commission d'architecture a demandé le 2 mai 2012, un complément portant sur les immeubles voisins et l'impact de la construction.

Le 8 mai 2012, la commission des monuments de la nature et des sites (ci-après : CMNS) réunie en sous-commission architecture a rendu un préavis défavorable. Les bâtiments faisaient partie d'un ensemble protégé du XX<sup>e</sup> siècle formé de six immeubles dont quatre sis aux n<sup>os</sup> 17 à 25 de la rue de Contamines qui possédaient un étage en attique de plus. Ils étaient de même composition architecturale, mais s'étaient constitués en respectant les hauteurs des immeubles préexistants afin de finaliser un îlot ancien. Les trois niveaux supplémentaires porteraient atteinte à la composition ainsi qu'aux proportions architecturales d'un groupe formé par des immeubles plus anciens sis aux n<sup>os</sup> 8, et 12 construits en 1908 et 1914 par l'architecte BOVY, ainsi qu'au n<sup>o</sup> 10 de 1927 par les architectes HAAS & ALBRECHT de la route de Florissant, sur lesquels les immeubles concernés s'étaient alignés.

Le 5 juin 2012, la ville de Genève (ci-après : la ville) a rendu un préavis favorable sous conditions, bien que les bâtiments ne soient pas déclarés susceptibles d'être surélevés dans les cartes indicatives. Elle s'en remettait à l'avis de la commission d'architecture en attirant l'attention de cette dernière sur le fait que cette surélévation compromettrait l'harmonie de la rue.

- 3) Le 18 mars 2013, Domulor a modifié son projet et produit un reportage photographique des immeubles environnants.

La surélévation ne comportait plus que deux étages de hauteur réduite. La façade du 7<sup>ème</sup> étage serait alignée sur le plan vertical de la façade du bâtiment et deux niveaux avec une façade en retrait étaient prévus. Le gabarit des bâtiments surélevés serait comparable à celui des bâtiments construits de l'autre côté de la route de Florissant et de la rue de Contamines.

- 4) Le 23 avril 2013, la CMNS a rendu un préavis défavorable au projet modifié. L'augmentation de gabarit était trop importante compte tenu de la protection des bâtiments dont l'unité architecturale et urbanistique était complète.

- 5) Les 6 décembre 2013 et 3 février 2014, le département a refusé les autorisations de construire préalables.

Faisant sien le préavis de la CMNS, le département a considéré que le projet enfreignait les art. 89 ss de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) en ne préservant pas l'unité architecturale et urbanistique de l'ensemble formé avec les immeubles voisins.

- 6) Par deux recours identiques, déposés auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI) les 24 janvier et 4 mars 2014, Domulor et la SI ont contestés les décisions de refus du département en concluant à l'octroi des autorisations. Préalablement, ils demandaient un transport sur place. Ils ont également conclu à l'annulation des émoluments administratifs de CHF 220.- du 9 décembre 2013.

Le gabarit des bâtiments resterait à l'intérieur des limites fixées par LCI. Le fait que les deux bâtiments formaient un ensemble n'excluait pas une surélévation, pour autant qu'elle soit compatible avec les principes de protection. Le projet ne portait aucune atteinte aux structures porteuses ou aux façades. La modification envisagée respectait la structure du bâtiment et l'aspect des sept premiers niveaux. Le département avait autorisé des surélévations sur des bâtiments mis à l'inventaire.

Les immeubles concernés ne formaient pas un ensemble avec ceux situés au n<sup>os</sup> 8, 10 et 12 route de Florissant, ni sur le plan architectural, ni quant à l'époque de construction.

Le projet prévoyait la réalisation de quatre appartements de six pièces, d'une surface de 110 à 120 m<sup>2</sup>, dans chaque immeuble, correspondant aux normes 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) et répondant donc à un intérêt public majeur.

7) Interpelée par le TAPI, la ville a indiqué qu'elle n'entendait pas intervenir dans le cadre de la procédure.

8) Le 4 avril 2014, le département a produit des observations en concluant au rejet des deux recours et sollicité la jonction des procédures.

L'harmonie urbanistique de la rue, notamment au regard du gabarit des immeubles voisins serait compromise par la surélévation.

L'ensemble formé par les six immeubles construits par les mêmes architectes, devait être préservé. La construction d'appartements de six et sept pièces n'était pas primordiale dans le canton de Genève, ceux-ci ayant le taux de vacance le plus élevé, respectivement de 0,49 % et 1,23 %.

9) Le 10 juin 2014, Domulor et la SI ont répliqué.

Les premiers préavis concernaient le premier projet abandonné. Il n'y avait pas d'ensemble formé par les six immeubles d'architecture similaire mais de gabarit différent. Les corniches n'étaient pas alignées et se trouvaient respectivement à une altitude de 425,62 m pour les immeubles des 14-16, route de Florissant et de 428,31 m pour ceux des 17 à 25 rue des Contamines, soit un étage de différence. D'ailleurs ces derniers bâtiment comptaient sept étages et deux niveaux d'attique alors que ceux de la route de Florissant comptaient six étages et demi, et un niveau d'attique. L'altitude des toitures différait de 5,17 m.

Quant aux immeubles de la route de Florissant, ils étaient de hauteur et de formes de toitures variées.

10) Le 2 juillet 2014, le département a dupliqué.

L'ensemble des architectures PERRIN et PORTIER réalisé en 1938 et 1939 était répertorié dans une publication de Patrimoine suisse Genève, Le XX<sup>e</sup> siècle genevois en quatorze promenades, édition 2009 : « conçus comme un ensemble, ces immeubles de logements sont caractérisés par leurs longs balcons filant sur la majeure partie des façades et par leurs bandeaux de fenêtres entrecoupés de larges meneaux en brique ».

La CMNS, même dans son dernier préavis, avait repris la même argumentation concernant le gabarit trop imposant.

11) Le 17 octobre 2014, le TAPI a rejeté les recours après avoir joint les procédures.

Le transport sur place n'était pas nécessaire pour statuer sur le litige compte tenu des éléments du dossier.

Bien que la protection de l'art. 89 ss LCI ne soit pas absolue, en cas de rénovation et de transformation, les ensembles dont l'unité architecturale et urbanistique était complète devaient être maintenus. Le département pouvait sans faire preuve d'arbitraire se fonder sur le préavis négatif de la CMNS, déterminant en l'espèce.

- 12) Par envoi postal du 19 novembre 2014, la SI et Domulor ont interjeté recours auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) contre le jugement du TAPI en concluant à son annulation, ainsi qu'à celles des décisions de refus du département et à l'octroi des autorisations de construire. Ils concluaient également à l'annulation du bordereau relatif à un émolument administratif de CHF 220.- du 9 décembre 2013 établi par le département et déjà contesté devant le TAPI, ainsi qu'au versement d'une indemnité de procédure.

Les immeubles de la rue de Contamines, qui étaient d'ailleurs au nombre de cinq et non quatre comme retenu par la CMNS, et les deux immeubles concernés par la demande d'autorisation étaient similaires quant à leur façade, mais de gabarit différent.

L'existence d'un ensemble au sens de l'art. 89 LCI n'était pas un obstacle à la surélévation, d'autant plus lorsque les bâtiments présentaient déjà des différences de gabarit. Le TAPI et le département avaient fait une mauvaise application de cette disposition. Les immeubles de la rue de Contamines possédaient un niveau supplémentaire ainsi qu'un aspect différent de leur partie supérieure. Le projet ne compromettait pas les aspects qui concouraient à la similarité des immeubles, soit les balcons semi-saillants à angles arrondis, les ferronneries et le remplissage en brique. Les sept premiers niveaux étaient maintenus. La CMNS n'avait pas procédé à cette analyse détaillée.

L'autre motivation du refus concernait le gabarit des immeubles de la route de Florissant. Aucune systématique dans le gabarit des bâtiments n'existait, notamment pas concernant le nombre de niveaux ou la hauteur qui variait de 24,68 à 29,65 m. La diversité des immeubles excluait toute unité entre eux. Il s'agissait d'une juxtaposition de bâtiments de styles différents sans rapport entre eux. Lors de la construction des n<sup>os</sup> 14 et 16, un étage supplémentaire aurait été envisageable, portant la hauteur du n<sup>o</sup> 14 à 29,66 m, soit 1,73 m de plus que l'immeuble adjacent dont la toiture imposante aurait rendu la différence imperceptible. De l'autre côté de la rue, un immeuble moderne de huit niveaux ne subirait pas non plus l'impact d'une surélévation.

Le principe de la proportionnalité était violé. La surélévation projetée respectait les caractéristiques principales des bâtiments, en ajoutant sur un toit déjà plat un volume en retrait en le soutenant par une dalle transformant les terrasses d'attique en loggias. L'intervention demeurerait relativement mesurée et

n'avait pas un impact majeur sur la perception que l'on pouvait se faire desdits immeubles. La position du TAPI et du département équivalait à une protection de zone ou de sites que le législateur n'avait pas mise en place pour ces bâtiments du XX<sup>e</sup> siècle.

13) Le 24 novembre 2014, le TAPI a déposé son dossier sans formuler d'observations.

14) Le 9 janvier 2015, le département a déposé ses observations.

Les ensembles tels que celui litigieux devaient en principe être maintenus en raison de l'unité architecturale et urbanistique complète. Il s'agit d'une protection étendue. Pour les ensembles les moins parfaits, le maintien de l'aspect global était exigé, notamment le maintien du gabarit et du nombre d'étages.

Aucun élément de nature à remettre en cause la portée prépondérante du préavis de la CMNS n'avait été apporté, et l'aspect général des deux immeubles serait modifié de façon importante par l'ajout de deux étages près de quatre-vingts ans après leur construction.

15) Le 17 février 2015, Domulor et la SI ont répliqué en réitérant leurs griefs.

16) Le 30 mars 2015, le département a dupliqué en confirmant sa position. La protection des immeubles et leur maintien empêchait leur surélévation.

17) Le 4 mai 2015, Domulor et la SI ont déposé des observations.

La protection n'empêchait pas la transformation qui incluait la surélévation. De nombreuses transformations de combles d'immeubles appartenant à des ensembles avaient été autorisées. La surélévation de bâtiments inscrits à l'inventaire avait été autorisée, dont une usine à la Jonction (DD 103'535).

18) Le 2 juillet 2015, lors d'un transport sur place en présence des parties, il a été constaté que les deux bâtiments concernés présentaient une unité architecturale manifeste tout en ayant un certain nombre de nuances, notamment le nombre de fenêtres sans balcon donnant sur la façade ou le nombre de fenêtres donnant sur un balcon. Les deux bâtiments avaient un attique d'origine aligné entre eux et légèrement en retrait de la façade.

Depuis l'angle route de Florissant et rue de Contamines, en diagonale par rapport au bloc 17-25, rue de Contamines, le style architectural était identique à celui des bâtiments concernés, avec quelques variations dans la disposition des fenêtres en façade sans balcon, respectivement avec balcon. Le type de balcon était identique à celui de la façade du n° 18, route de Florissant donnant sur la rue de Contamines. Les fenêtres du n° 17, rue de Contamines donnant sur la route de

Florissant, présentait une autre configuration en raison de l'absence de balcon mais avec des « bow-windows ».

Le bloc 17-25, rue de Contamines présentait six niveaux sur rez ordinaire et deux étages en attique, soit un étage de plus que le bloc 14-16, route de Florissant. Le département a précisé que les deux attiques étaient originaux.

Le rez du bloc 17-25, rue de Contamines était au niveau de la chaussée, aligné au niveau de la rue Léon-Gaud. Les bâtiments 14-16, route de Florissant avaient un rez sis au-dessous du niveau de la chaussée, tant sur la route de Florissant que sur la rue des Contamines.

La route de Florissant était en pente.

Le bâtiment face au bloc 14-16, route de Florissant, soit à l'autre angle Florissant/Contamines, était une construction plus récente, tant au niveau de la conception architecturale que des matériaux utilisés. Il comportait sept niveaux sur rez, les éventuels niveaux en attique n'étaient pas visibles du pied du bâtiment.

Le bâtiment n° 13, situé en diagonale, par rapport au bloc 14-16, route de Florissant était d'une conception différente avec cinq niveaux ordinaires sur rez et un sixième avec mansarde.

En faisant face aux bâtiments 14-16, on voyait les bâtiments du n° 12 au n° 2 de la route de Florissant. On distinguait des différences de style, de niveau de corniche et/ou de toitures entre eux. Le département a confirmé que ces bâtiments étaient de périodes différentes.

Le bâtiment en face de l'avenue Jules-Crosnier présentait un autre style architectural. Il était de sept niveaux sur rez sans attique.

Les rez-de-chaussée des 17-25, rue de Contamines étaient surélevés. Depuis cette rue, on voyait l'attique de l'immeuble n° 13, faisant face aux 14-16, route de Florissant.

Les bâtiments côté avenue Jules-Crosnier en face des blocs 14-16, route de Florissant étaient de typologie diverse et de construction plus récente.

- 19) Le 17 juillet 2015, le département a transmis le dossier de l'autorisation de surélévation des bâtiments considérés comme un ensemble protégé par la CMNS, sis 31-35, rue de l'Athénée, angle rue de Contamines, visible depuis le lieu du transport sur place (DD 104'345-1).

Il a également répondu aux questions posées lors du transport sur place sans pouvoir établir l'élévation de la route de Florissant jusqu'à l'intersection de l'avenue Bertrand.

Les « bow-windows » présents sur la façade pignon du n° 17, rue de Contamines avaient été conçus dès l'origine, en 1938, 1939, par les constructeurs.

Les immeubles 4, 6, 8 et 12, route de Florissant avaient été conçus par Léon BOVY entre 1904 et 1914 et n'avaient jamais fait l'objet de surélévations. Le n° 10, route de Florissant avait été construit dans les années soixante en remplacement d'une école privée construite en 1882. Ce dernier bâtiment n'avait fait l'objet d'aucune surélévation et n'était au bénéfice d'aucune protection patrimoniale, contrairement aux autres immeubles.

Le dossier concernant la surélévation des immeubles de la rue de l'Athénée n'était en rien comparable avec celle litigieuse. La CMNS avait rendu un préavis favorable en relevant entre autres l'état des toitures existantes, l'alignement du gabarit du projet sur celui des bâtiments voisins et le respect de l'harmonie de l'ensemble. Le projet ne portait que sur la transformation et l'aménagement de combles ainsi que sur la construction d'un attique.

L'installation de téléphonie mobile sise au 17, rue de Contamines avait été autorisée le 19 novembre 2004 (DD 99'363). La CMNS n'avait pas été consultée.

- 20) Le 20 août 2015, Domulor et la SI ont déposé des observations complémentaires.

À la hauteur de l'avenue Bertrand, la route de Florissant était à la cote 410, au niveau de la rue Gaspard-Valette, le sol était à la cote 409. Le groupe de bâtiments se trouvant en amont de la rue de Contamines était compris entre les cotes 406 et 407. Les bâtiments sis au 14-16, route de Florissant étaient un mètre plus bas à la cote 405. Cette différence de hauteur était encore accentuée par le fait que le rez de ces immeubles se situait en dessous du niveau de la rue.

Les immeubles construits par Léon BOVY et ceux réalisés par MM. PERRIN et PORTIER ne pouvaient former un ensemble.

La CMNS avait retenu que les bâtiments sis 31 à 35, rue de l'Athénée et 30, rue de Contamines formaient un ensemble au sens de l'art. 89 LCI. Les travaux consistaient en l'ajout d'un seul niveau, soit une surélévation d'un étage. La CMNS avait exigé que le quatrième immeuble non concerné par l'autorisation soit modifié par la suite selon les mêmes principes. En l'espèce, les bâtiments 14 et 16 étaient surélevés simultanément. La situation était encore plus favorable.

- 21) Le 19 août 2015, le département a réitéré sa position. L'unité architecturale et urbanistique de l'ensemble était complète. Ce dernier n'appartenait pas à la catégorie d'ensembles qui se caractérisait par une certaine diversité et dont la protection était moins étendue.

- 22) Le 25 août 2015, le département a encore confirmé ne pas pouvoir produire l'élévation de la route de Florissant, compétence lui était donnée de l'exiger, cas échéant, auprès des requérants.
- 23) Suite à quoi, la cause a été gardée à juger, ce dont les parties ont été informées le 24 septembre 2015.
- 24) Le détail de l'argumentation des parties ainsi que des pièces figurant au dossier sera repris en tant que de besoin dans la partie en droit du présent arrêt.

### **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 recourantes concluent notamment à l'annulation d'un émolument de CHF 220.-, selon bordereau du département du 9 décembre 2013. Cette conclusion n'étant pas motivée, elle est irrecevable (art. 65 al. 2 LPA).
- 3) Le litige porte sur le refus d'autorisations préalables de construire une surélévation simultanée de deux immeubles contigus, sis en deuxième zone de construction.

Il n'est pas contesté que le projet respecte les gabarits imposés par la LCI.

- 4) Le refus du département repose entièrement sur le préavis émanant de la CMNS, consultée en cours d'instruction de la requête en autorisation de construire, parce que le département et la CMNS ont considéré que ces bâtiments étaient soumis aux art. 89 et ss LCI, protégeant les « ensembles du XIX<sup>e</sup> siècle et du début du XX<sup>e</sup> siècle » selon le titre de la section 2 du chapitre IX intitulé « zones protégées » de la LCI.

Les immeubles concernés datent de 1938 et 1939. Ils ne figurent pas sur la liste indicative établie par le département concernant les ensembles soumis aux art. 89 et ss LCI. La question de savoir si la protection instaurée par ces dispositions s'applique bien aux bâtiments se pose, dès lors que la loi contient une borne temporelle : « le début du XX<sup>e</sup> siècle ».

- 5) 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 dégageant 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 138 II 557 consid. 7.1 p. 565 ; 138 II 105 consid. 5.2 p. 107 ; 132 V 321 consid. 6 p. 326 ; 129 V 258 consid. 5.1 p. 263/264 et les références citées). Le Tribunal fédéral utilise les diverses méthodes d'interprétation de manière pragmatique, sans établir entre elles un ordre de priorité hiérarchique (ATF 138 II 217 consid. 4.1 p. 224 ; 133 III 175 consid. 3.3.1 p. 178 ; 125 II 206 consid. 4a p. 208/209 ; ATA/422/2008 du 26 août 2008 consid. 7). 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).

b. Le juge est donc, en principe, lié par un texte légal clair et sans équivoque. Ce principe n'est cependant pas absolu. En effet, il est possible que la lettre d'une norme ne corresponde pas à son sens véritable. Ainsi, l'autorité qui applique le droit ne peut s'en écarter que s'il existe des motifs sérieux de penser que le texte ne correspond pas en tous points au sens véritable de la disposition visée. De tels motifs peuvent résulter des travaux préparatoires, du fondement et du but de la prescription en cause, ainsi que de sa relation avec d'autres dispositions (ATF 138 II 557 consid. 7.1 p. 565-566 ; 138 V 445 consid. 5.1 p. 451 ; 131 I 394 consid. 3.2 p. 396 ; 131 II 13 consid. 7.1 p. 31 ; 130 V 479 consid. 5.2 p. 484 ; 130 V 472 consid. 6.5.1 p. 475). En dehors du cadre ainsi défini, des considérations fondées sur le droit désirable ne permettent pas de s'écarter du texte clair de la loi surtout si elle est récente (ATF 118 II 333 consid. 3e p. 342 ; 117 II 523 consid. 1c p. 525).

c. 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 ; ATA/537/2008 du 28 octobre 2008 consid. 12). 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 (arrêt du Tribunal fédéral 2C\_939/2011 du 7 août 2012 consid. 4 ; ATF 124 III 126 consid. 1b p. 129 ; ATA/202/2013 du 27 mars 2013 consid. 7).

En l'espèce, bien que la notion de « début de siècle » soit claire en elle-même, elle implique de par son sens des limites temporelles floues, en tout cas en ce qui concerne la fin de la période à laquelle il est fait référence.

- 6) a. Le sens commun du terme « début de siècle » renvoie à ceux de « milieu de siècle » et « fin de siècle ». Par définition, ces périodes recouvrent alors environ

une trentaine d'années. Ce terme se distingue ainsi de celui de « première moitié du siècle », qui lui présuppose une division en deux moitiés de siècle uniquement.

b. À l'examen des travaux préparatoires à l'adoption de ces articles en 1983, il apparaît que le projet déposé par le député Denis BLONDEL, sous le titre « quartiers du XIX<sup>e</sup> siècle », visait à protéger ces quartiers d'une architecture assez homogène et qui méritaient d'être sauvegardés. Faisant l'historique de développement de la ville, il indiquait notamment, dans l'exposé des motifs, qu'au début du XX<sup>e</sup> siècle et jusqu'à la première guerre mondiale, le centre de la ville n'avait plus vu de réalisation nouvelle significative sur le plan de l'urbanisme et de l'architecture, car il était entièrement occupé par les constructions alors récentes du siècle précédent.

L'apparition des premières constructions en béton armé dès 1920 marquait la rupture entre deux modes de construire fondamentalement différents. Le député ajoutait que des mesures de sauvegarde des bâtiments du XIX<sup>e</sup> siècle devaient donc logiquement prendre en considération cette date comme limite d'une époque de notre architecture. Il terminait en précisant que la loi visait à moduler les dispositions de la LCI en faveur d'une sauvegarde des quartiers qui nous avaient été légués par nos prédécesseurs du XIX<sup>e</sup> siècle. Le projet de loi précisait encore que l'unité architecturale des ensembles construits avant 1920 dans les secteurs de la première et deuxième zone de construction, devait être préservée afin de sauvegarder le caractère propre aux quartiers du XIX<sup>e</sup> siècle (MGC 1980/I p. 992-995).

Lors des débats de préconsultation, un député avait relevé que s'agissant de protéger la « ceinture fazyste », il faudrait trouver un moyen de définir l'architecture fazyste ou, tout au moins, sa période (MGC 1980/I p. 1000).

La commission du Grand Conseil chargée de l'examen du projet de la loi dite BLONDEL avait constaté que la date limite de 1920 était évidemment commode et correspondait approximativement aux besoins, mais qu'elle laissait de côté des immeubles éventuellement dignes de protection. La commission avait donc préféré retenir comme fin de la période de construction à protéger le « début du XX<sup>e</sup> siècle » plutôt qu'une date précise. Plus loin, le rapporteur soulignait qu'en parlant de XIX<sup>e</sup> siècle et de début du XX<sup>e</sup> siècle, le législateur donnait une définition suffisamment précise, mais permettant de tenir compte des cas réellement intéressants qui pouvaient être postérieurs à 1920.

Lors des débats, il avait aussi été précisé, par un député, que lors des travaux de commission qui avaient duré plus de deux ans, une liste de huit ensembles concernés par le maintien avait été produite par le département. De l'avis de l'auteur du projet de loi, cette liste était presque complète.

c. La loi invite le département à établir et publier sans tarder une liste indicative des ensembles visés par la protection (art. 90 al. 4 LCI). Sur cette base, le département a publié deux séries d'ensembles retenus, en novembre 1985 puis en octobre 1989. Cette liste indicative de quarante-six ensembles retient des immeubles construits en majorité entre la fin du XIX<sup>e</sup> siècle et les années vingt. Seuls cinq ensembles contiennent quelques immeubles construits après 1930 : en 1931 (quatre sur seize, MS-e 45, rue de Montchoisy), 1934 (un immeuble sur six, MS-e 40, rue de Rive), 1931-1933 (huit sur trente, MS-e 37, place Edouard-Claparède), 1930-1931 (dix-huit sur vingt-cinq, MS-e 36, rue du Pré-Jérôme) et 1930 (trois sur neuf, MS-e 19, avenue Théodore-Weber). Aucun ensemble protégé n'est constitué d'immeubles construits uniquement après 1930.

Dans le préambule de ce répertoire des ensembles du XIX<sup>e</sup> siècle et du début du XX<sup>e</sup> siècle, le service des monuments et sites indique d'ailleurs que les ensembles retenus sont particulièrement représentatifs des constructions qui s'édifièrent à Genève entre le milieu du XIX<sup>e</sup> siècle et le premier tiers du XX<sup>e</sup> siècle.

d. Le choix du législateur d'une liste indicative, laisse une grande marge d'appréciation au département chargé de l'application de ces dispositions. Au cas par cas, le département a fait bénéficier de la protection des art. 89 et ss LCI des ensembles ne figurant pas sur la liste indicative. Cette manière de faire a régulièrement été confirmée par la chambre de céans en raison du caractère indicatif de la liste (ATA/1366/2015 du 21 décembre 2015 ; ATA/539/2009 du 27 octobre 2009).

e. Dans sa jurisprudence, la chambre administrative a également précisé que le fait que la construction soit postérieure à la période fazyste n'était pas un obstacle à la qualification d'ensemble protégé par les art. 89 et ss LCI (ATA/1366/2015 précité, toutefois dans le cas d'un bâtiment construit en 1894 ; ATA/495/2009 du 6 octobre 2009 pour un ensemble dont la date de planification ou de construction n'était pas exactement déterminée mais se situait entre 1926 et 1931).

f. Le Tribunal fédéral, amené à examiner l'application faite de ces dispositions de protection, a relevé, s'agissant de ce dernier ensemble, que le législateur avait entendu donner une définition suffisamment précise, mais qui permettait de tenir compte des cas réellement intéressants qui pouvaient être postérieurs à 1920, date de rupture que le législateur avait renoncé à inscrire dans la loi afin de garder une certaine souplesse (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_514/2009 du 10 mars 2010 consid. 4.1).

- 7) Les éléments d'interprétation qui précèdent permettent de retenir que la fin de la période concernée par la protection des ensembles du XIX<sup>e</sup> siècle et du début du XX<sup>e</sup> siècle se situe à la fin du premier tiers du siècle, soit une dizaine d'années après la date pivot de 1920, retenue lors de l'adoption des dispositions concernées

et généralement admise comme représentant un tournant dans le mode de construction.

- 8) En plus de la date de construction de l'ensemble, s'agissant de l'application de la protection instaurée par les art. 89 et ss LCI, il faut prendre en compte le fait qu'il s'agit, en l'espèce, de bâtiments d'architecture moderne qui se distinguent clairement des immeubles de type fazyste, comme en témoignent notamment les toits terrasses, les bandeaux de fenêtres ainsi que les balcons. Il ne s'agit donc pas d'un ensemble de bâtiments dont la construction daterait du début du siècle et qui n'aurait été achevé qu'à la fin des années trente, mais bien d'un ensemble moderne représentatif du mode de construire de son époque.

En conséquence, malgré la souplesse voulue par le législateur, reconnue par la jurisprudence de la chambre de céans et confirmée par le Tribunal fédéral, il n'est pas possible de considérer que les bâtiments concernés par la demande de surélévation, puissent bénéficier de la protection des art. 89 et ss LCI, indépendamment de leur intérêt architectural ou patrimonial et des autres mesures de protection dont ils pourraient bénéficier, cas échéant.

Il découle de ce qui précède que les décisions du département, fondées entièrement sur la non-conformité du projet avec les art. 89 et ss LCI, doivent être annulées et le recours admis sur ce point.

- 9) Le département est tenu de se prononcer sur tous les éléments qui concernent l'autorisation (art. 3 al. 4 LCI). En l'espèce toutefois, le projet n'a pas été examiné plus avant par le département en raison de la protection appliquée à tort. Notamment, le projet n'a pas été examiné par la commission d'architecture chargée de rendre un préavis concernant l'esthétique du projet (art. 15 al. 1 et 2 LCI).

En conséquence, le dossier sera renvoyé au département pour instruction complémentaire et nouvelles décisions.

- 10) Vu l'issue du litige, aucun émolument ne sera mis à la charge des recourantes (art. 87 al. 1 LPA). Une indemnité de procédure de CHF 1'000.- chacune leur sera allouée, à charge de l'État de Genève (art. 87 al. 2 LPA).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS**  
**LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE**

admet, dans la mesure où il est recevable, le recours interjeté le 19 novembre 2014 par Domulor Architectes SA et la société immobilière Le Rythme SA contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 17 octobre 2014 ;

annule le jugement du Tribunal administratif de première instance du 17 octobre 2014 ;

annule les décisions de refus d'autorisation des 6 décembre 2013 et 3 février 2014 prises par la direction des autorisations de construire ;

renvoie le dossier au département de l'aménagement, du logement et de l'énergie pour nouvelles décisions au sens des considérants ;

dit qu'il n'est pas perçu d'émolument ;

alloue une indemnité de procédure de CHF 1'000.- chacune à Domulor Architectes SA et à la société immobilière Le Rythme SA, à la charge de l'Etat 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 Me François Bellanger, avocat de Domulor Architectes SA et de la société immobilière Le Rythme 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, juges.

Au nom de la chambre administrative :

la greffière-juriste :

J. Balzli

le président siégeant :

J.-M. Verniory

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :