

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/2810/2014-LCI

ATA/557/2016

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 28 juin 2016

3^{ème} section

dans la cause

Madame Christine ZIMMERMANN et GALLUS PARTNERS SA
représentés par DS atelier d'architecture SA

contre

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

et

VILLE DE GENÈVE

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du
18 mai 2015 (JTAPI/578/2015)**

3. La parcelle n° 2'166, voisine, sur sa droite, de la parcelle précitée, d'une surface de 1'027 m² est propriété de la société Five One One SA (ci-après : Five One One). Celle-ci a pour but l'acquisition et prise de participations dans les domaines immobilier, graphique, audio-visuel, artistique et cinématographique ainsi que le commerce d'oeuvres d'art, l'achat, la vente et le courtage.

Le registre foncier (ci-après : RF) mentionne trois bâtiments sur la parcelle, dont le D468 litigieux :

- le n° 917 précité, mais dont l'emprise sur la parcelle de Five One One est nulle ;
 - le D505 précité, « à cheval » sur les parcelles n^{os} 2'276 et 2'166, pour les 79 m² de différence ;
 - le D468, à l'adresse avenue de Chamonix 3bis de 948 m², destiné à une halle d'exposition ferme le V, de sorte que les quatre bâtiments sis sur les deux parcelles précitées forment une sorte de rectangle, dont la base consiste dans la barre droite du V.
4. Le 16 mai 1995, le Conseil d'État a adopté le plan localisé de quartier (ci-après : PLQ) n° 28'415, situé entre la route de Frontenex, la rue Viollier, l'avenue de Chamonix, l'avenue Pictet-de-Rochemont et la rue du 31-Décembre.

Les deux parcelles précitées se trouvent dans le périmètre du PLQ.

Un bâtiment de trois étages sur rez (ci-après : R + 3) était prévu sur le bâtiment D504 et un de quatre étages sur rez (ci-après : R + 4) sur le nord du D468. Le reste des immeubles précités était hachuré, correspondant à la légende « constructions existantes et maintenues dans leurs gabarits et affectations ».

5. Le litige porte sur des projets de surélévation des bâtiments D468 appartenant à Five One One et n° 917 de Gallus, le premier ayant été autorisé, alors que le second, après avoir été refusé une première fois et avoir fait l'objet de modifications, a été refusé une seconde fois, raison du présent recours.

Les faits à l'origine du litige sont les suivants :

6. Le 5 juillet 2011, le département des constructions et des technologies de l'information, devenu depuis lors le département de l'urbanisme, puis le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (ci-après : le département ou DALE) a refusé l'autorisation sollicitée par Gallus de surélever de trois niveaux son immeuble de logements n° 917 sur la parcelle précitée (dossier DD 103'900) sur un immeuble décrit par le PLQ comme un R+2.

La commission d'architecture (ci-après : CA) avait rendu un préavis défavorable, considérant que la surélévation créerait des rapports de vues et de densités non adéquats dans le secteur concerné. Elle avait notamment pris en considération la proximité du bâtiment avec les hauts immeubles bordant l'avenue Pictet-de-Rochemont et estimé que l'ensoleillement et l'éclairage naturels n'étaient en l'occurrence pas suffisamment satisfaisants pour permettre la réalisation du projet.

Dans son préavis défavorable, la ville de Genève (ci-après : la ville) avait souligné que lors de l'élaboration du PLQ, la surélévation du bâtiment concerné avait sciemment été écartée.

La carte indicative des immeubles susceptibles d'être surélevés, adoptée par le Conseil d'État le 28 juillet 2010, ne prévoyait pas de surélévation du bâtiment concerné. Situé en zone ordinaire, le projet ne pouvait pas bénéficier de l'art. 12 al. 3 de la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957 (LGZD - L 135).

Le DALE faisait siens les préavis défavorables de la CA, la commune et de l'office de l'urbanisme (ci-après : OU).

7. Par un jugement du 10 décembre 2012 (JTAPI/1513/2012), le Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI) a rejeté le recours interjeté par Gallus contre le refus précité. Five One One était appelée en cause dans ladite procédure.

Ce jugement n'a pas fait l'objet d'un recours.

8. Le 28 novembre 2013, Gallus a déposé, auprès du département, une demande définitive d'autorisation de construire une surélévation d'un étage de l'immeuble n° 917. La demande a été référencée DD 106'427.

Le projet consistait en 420 m² supplémentaires, permettant l'aménagement de quatre logements, respectivement deux de cinq pièces et demi, un de quatre pièces et demi, et un quatre pièces. À cette surface, s'ajoutaient deux terrasses, totalisant une surface de plancher extérieure de 70 m².

9. Dans le cadre de l'instruction de la requête de la demande de Gallus, les préavis suivants ont été émis :
 - la CA a préavisé défavorablement le 21 janvier 2014. Elle constatait que le PLQ prévoyait ce bâtiment existant comme « maintenu dans son gabarit ». La CA se référait à son précédent préavis, dont les arguments restaient valables pour ce projet. Elle émettait des doutes sur la pertinence de construire de nouveaux logements dans cette cour d'îlots composée de bâtiments hétéroclites et bénéficiant de peu de dégagement. Dans ce

contexte, elle ne voyait pas de raisons pertinentes de s'écarter du PLQ pour la création de logements, situés au nord des immeubles hauts de l'avenue Pictet-de-Rochemont, sans ensoleillement et sans qualité typologique ;

- la ville a préavisé défavorablement le 23 janvier 2014. La demande d'autorisation ne respectait pas le règlement du PLQ n° 28'415 qui stipulait qu'il s'agissait d'une construction maintenue dans son gabarit et affectation. La ville estimait que le PLQ en force devait être préalablement révisé, raison pour laquelle elle préavisait défavorablement le projet ;
- la direction de la planification directrice cantonale et régionale (ci-après : DPDCR) a préavisé défavorablement le 28 avril 2014.

10. Le 9 juillet 2014, le DALE a délivré à Five One One une autorisation de démolir le bâtiment D468 destiné à des activités ainsi qu'une autorisation de construire définitive en faveur d'un bâtiment de logements, d'activité et un parking souterrain sur leur parcelle n° 2'166, à l'adresse 3b avenue de Chamonix, (DD 106'039).

La ville avait émis un préavis favorable. Le projet de démolition était accompagné d'un projet de reconstruction, lequel s'inscrivait dans le cadre du PLQ n° 28'415.

11. Le 15 août 2014, le département a refusé l'autorisation DD 106'427 sollicitée par Gallus.

Le projet soumis à autorisation de construire consistait en la surélévation d'un immeuble d'affectation mixte, situé dans le périmètre du PLQ 28'415, lequel stipulait que ce bâtiment devait être maintenu dans son gabarit. Comme l'avaient rappelé la CA, la ville et la DPDCR, le projet n'était pas conforme au PLQ susmentionné, puisqu'il proposait la surélévation d'un bâtiment maintenu dans son gabarit. Pour le surplus, il reprenait les doutes émis par la CA.

12. Par acte du 17 septembre 2014, Mme ZIMMERMANN et Gallus ont recouru devant le TAPI contre la décision précitée. La ville est intervenue par courrier du 7 octobre 2014. Le département a fait ses observations le 27 novembre 2014.

13. Par jugement du 18 mai 2015, le TAPI a rejeté le recours.

Le PLQ avait été adopté il y avait plus d'une quinzaine d'années. Il devait toutefois se révéler stable. Les besoins impérieux de nouveaux logements dans le canton de Genève étaient connus de longue date et avaient nécessairement été pris en considération lors de l'adoption du PLQ. C'était donc en tenant pleinement compte de ce paramètre qu'avaient été définis les gabarits respectifs de chacun

des immeubles du PLQ ainsi que la façon dont se répartiraient les droits à bâtir sur les différentes parcelles.

L'intérêt public à la construction de logements supplémentaires était douteux dans le cas d'espèce. À teneur du préavis négatif de la CA du 21 janvier 2014, l'habitabilité des logements prévus serait médiocre au vu de l'absence de dégagement, d'ensoleillement et de qualité typologique.

Il n'était pas contesté que le gabarit du bâtiment, dont la surélévation avait été demandée, différait de celui, agréé, par le PLQ. Il ne s'agissait pas d'une modification de peu d'importance. Le PLQ prévoyait que l'immeuble existant devait être dans son gabarit notamment. Il prévoyait la surélévation de certains bâtiments existants à condition d'y prévoir du logement, mais pas de l'immeuble litigieux. En outre, plusieurs instances de préavis s'étaient positionnées défavorablement à l'encontre du projet, estimant que, pour réaliser une telle surélévation, le PLQ devrait être modifié et donc qu'il ne s'agissait pas d'une modification mineure de celui-ci. Le refus étant fondé sur des préavis défavorables d'instances composées de spécialistes, le TAPI estimait que l'autorité intimée n'avait pas violé la loi, ni mésusé de son pouvoir d'interprétation. La nécessité de garantir au plus d'affectation une certaine pérennité limitait la marge dont disposait l'autorité pour leur apporter des modifications par le biais de simples autorisations de construire. La surélévation requise était largement supérieure à ce que la jurisprudence avait admis.

Le grief de violation du principe de l'égalité de traitement ne résistait pas à l'examen. Le projet de Five One One n'était pas comparable. Pour celui-ci, le PLQ prévoyait expressément la construction d'un immeuble de quatre étages sur rez, en lieu et place de la halle d'exposition existante. Les préavis récoltés avaient été favorables. Enfin, le projet autorisé ne présentait pas de problèmes d'habitabilité, ce qui justifiait de créer davantage de logements. Enfin, même à considérer que c'était à tort que le département avait autorisé la construction de l'immeuble, la conclusion ne serait d'aucun secours aux recourantes, compte tenu du principe de la légalité.

14. Par acte du 16 juin 2015, Mme ZIMMERMAN et Gallus ont recouru contre le jugement précité devant la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative). Elles ont conclu à l'annulation de celui-ci. Cela fait, la chambre administrative devait annuler la décision du département, autoriser la surélévation querellée et ordonner au département de délivrer l'autorisation adéquate et nécessaire. Subsidiairement, le dossier devait être renvoyé au TAPI, voire directement au département, pour nouvelle décision dans le sens des considérants. Des conclusions étaient prises sous « suite de frais et dépens ».

La loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700) et la loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités du 9 mars 1929 (LExt - L 1 40) avaient été violées. Lors de l'adoption du PLQ en 1995, la crise du logement était peu importante. Le besoin de nouveaux logements n'avait pas été pris en considération.

Le TAPI alléguait, à tort, que l'intérêt public général à la construction de logements supplémentaires était douteux. De surcroît, le projet respectait les distances de vue et de propriété, tout comme les gabarits légaux. Aucun des préavis ne mentionnait le contraire. La perte d'ensoleillement, d'ailleurs minime en l'espèce, ne pouvait être, à lui seul, au vu de la jurisprudence, un critère de refus d'autorisation, ce d'autant moins que les habitants de l'immeuble 33 bis avenue Pictet-de-Rochemont, haut de trois étages, avait en face un immeuble de sept et qu'ils enduraient déjà une perte d'ensoleillement. La densité de l'îlot était aussi satisfaisante.

Il était erroné de retenir que la surélévation requise ne constituait pas une modification de peu d'importance. La surélévation était constitutive d'un motif d'intérêt général justifiant que le projet de construction s'écarte du PLQ adopté il y a plus de dix-sept ans. Le projet querellé devait être mis au bénéfice de la dérogation de la LExt.

L'argument relatif à l'absence de mention de l'immeuble querellé sur la carte indicative des immeubles susceptibles d'être surélevés n'était pas pertinent.

Pour le surplus, le principe de l'égalité de traitement avait été violé. Le projet de Five One One n'était pas conforme au PLQ. Il consistait en cinq étages sur rez, plus attique. Concernant le projet de Five One One, la DPDCR avait émis un préavis favorable en date du 19 mars 2014 en citant le PLQ et en mentionnant que « le projet proposé répond[ait] aux enjeux urbains de ce secteur ». La nécessité d'une dérogation audit PLQ était clairement indiquée. La CA, après avoir demandé la modification du projet en date du 15 octobre 2013, avait aussi rendu un préavis favorable le 29 avril 2014, suite au courrier adressé par le mandataire de Five One One à cette dernière le 28 février 2014. Dans son préavis, la CA mentionnait que « au vu des explications données par les mandataires, du projet présenté dans la maquette de la ville, la commission observe que si l'implantation et la forme du bâtiment encore non construit, mais prévu au PLQ, ne sont pas très adéquates, le gabarit projeté de cette demande s'intègre bien dans le périmètre, les espaces autour étant assez généreux ». Dans son courrier du 28 février 2014, le mandataire de Five One One mentionnait clairement qu'une dérogation au PLQ était nécessaire, tout en indiquant que la société avait pris la décision de ne demander « qu'un étage supplémentaire par rapport au PLQ ». La décision du 9 juillet 2014 du DALE, autorisant la construction sollicitée par Five One One, mentionnait clairement qu'une dérogation au sens de l'art. 3 al. 4 de la

L'Ext avait été accordée. Le jugement querellé du TAPI consacrait une violation du principe de principe de l'égalité de traitement.

Les arguments des recourantes seront repris en tant que de besoin dans la partie en droit.

15. Par réponse du 21 juillet 2015, la ville a conclu au rejet du recours.

Le département en a fait de même le 27 juillet 2015.

Leurs arguments seront repris en tant que de besoin dans la partie en droit.

16. Par réplique du 3 août 2015, les recourantes ont persisté dans leurs conclusions. Elles ont insisté sur l'importance d'organiser un transport sur place afin de pouvoir constater concrètement la situation d'ensemble, ainsi que le fait que la surélévation requise n'aurait strictement aucune influence négative dans l'îlot concerné et à l'égard des voisins. Une telle mesure d'instruction pouvait également permettre de voir dans quel environnement et avec quelles conséquences serait élevé le projet de construction autorisé à leur voisin direct, la société Five One One.

17. Sur ce, 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 recourantes concluent préalablement à un transport sur place.

Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101), le droit d'être entendu comprend notamment le droit pour l'intéressé d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes (ATF 135 I 279 consid. 2.3 p. 282 ; 132 II 485 consid. 3.2 p. 494 ; 127 I 54 consid. 2b p. 56 ; arrêts du Tribunal fédéral 2D_5/2012 du 19 avril 2012 consid. 2.3 ; 2C_552/2011 du 15 mars 2012 consid. 3.1). Le droit de faire administrer des preuves n'empêche cependant pas le juge de renoncer à l'administration de certaines preuves offertes et de procéder à une appréciation anticipée de ces dernières, en particulier s'il acquiert la certitude que ces dernières ne l'amèneront pas à modifier son opinion ou si le fait à établir résulte déjà des constatations ressortant du dossier (ATF 136 I 229 consid. 5.2 p. 236 ; 134 I 140 consid. 5.3 p. 148 ; 131 I 153 consid. 3 p. 158 ; ATA/1180/2015 du 3 novembre 2015 consid. 5b).

En l'espèce, les plans cadastraux, les projets déposés devant le DALE, le SITG, ainsi que le dossier photographique produit par les recourantes à l'appui de leurs recours permettent à la chambre de céans de considérer que le dossier contient tous les éléments lui permettant de statuer, sans qu'il soit nécessaire d'ordonner un transport sur place. Il ne sera ainsi pas fait droit à la requête des parties.

3. a. 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 DALE 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).

Selon une jurisprudence bien établie, la chambre administrative observe une certaine retenue pour éviter de substituer sa propre appréciation à celle des commissions de préavis pour autant que l'autorité inférieure suive l'avis de celles-ci. Les autorités de recours se limitent à examiner si le DALE ne s'écarte pas sans motif prépondérant et dûment établi du préavis de l'autorité technique consultative, composée de spécialistes capables d'émettre un jugement dépourvu de subjectivisme et de considérations étrangères aux buts de protection fixés par la loi (ATA/281/2016 du 5 avril 2016 consid. 7 ; ATA/1366/2015 du 21 décembre 2015 consid. 6b).

- b. En l'espèce, les préavis sont unanimes pour refuser la demande déposée par les recourantes. Le département a suivi les préavis. Conformément à ce qui précède, la chambre de céans se limite à examiner si le DALE ne s'écarte pas sans motif prépondérant et dûment établi du préavis de l'autorité technique consultative, composée de spécialistes capables d'émettre un jugement dépourvu de subjectivisme et de considérations étrangères aux buts de protection fixés par la

loi. En l'espèce, le département a pris une décision conforme aux préavis. À ce titre, la décision litigieuse est parfaitement fondée.

4. Les recourantes se plaignent d'une violation du principe de l'égalité de traitement.

a. Une décision ou un arrêté viole le principe de l'égalité de traitement garanti par l'art. 8 Cst. lorsqu'il établit des distinctions juridiques qui ne se justifient par aucun motif raisonnable au regard de la situation de fait à régler ou lorsqu'il omet de faire des distinctions qui s'imposent au vu des circonstances, c'est-à-dire lorsque ce qui est semblable n'est pas traité de manière identique et lorsque ce qui est dissemblable ne l'est pas de manière différente. Cela suppose que le traitement différent ou semblable injustifié se rapporte à une situation de fait importante. La question de savoir si une distinction juridique repose sur un motif raisonnable peut recevoir une réponse différente selon les époques et suivant les conceptions, idéologies et situations du moment (ATF 138 V 176 consid. 8.2 p. 183 ; 131 I 1 consid. 4.2 p. 6/7 ; 129 I 346 consid. 6 p. 357 ss ; Vincent MARTENET, Géométrie de l'égalité, Zürich-Bâle-Genève 2003, p. 260 ss).

b. En l'espèce, la demande d'autorisation déposée par Five One One se situe, à l'instar de celle des recourantes, dans le périmètre du PLQ. Toutefois, ledit PLQ ne traite pas de façon similaire les deux bâtiments : le règlement du PLQ autorise que le bâtiment D468 soit démolé et fasse l'objet d'un R+4. Le bâtiment D917 des recourantes est clairement indiqué comme étant une construction existante devant être maintenue dans ses gabarits et affectations. Pour ce seul motif, le grief des recourantes est infondé.

c. Les recourantes invoquent que leur projet de construction devrait être conçu comme une modification du PLQ, de surcroît ancien, à l'instar du projet de Five One One, lequel a été autorisé à hauteur de R+5+attique, soit une modification du PLQ encore plus importante que celle souhaitée par les recourantes.

Il est vrai que le PLQ fait état d'une possibilité de construire, à l'emplacement du D468 de Five One One, un bâtiment R + 4 et qu'un immeuble R + 5 + attique a été autorisé. À ce titre, il est exact que le projet des recourantes consiste en une modification moindre du PLQ se limitant à une surélévation d'un seul étage. Toutefois, celles-ci oublient que le projet de Five One One autorisé, outre qu'il était prévu par le PLQ permet, conformément audit PLQ, un changement d'affectation, soit la suppression d'un bâtiment d'activités, décrit au registre foncier comme étant une « halle d'exposition » au bénéfice de logements. L'immeuble des recourantes, outre que le PLQ prévoit qu'il doit être « maintenu dans son gabarit », n'est pas concerné par un changement d'affectation étant déjà dédié à du logement.

La chambre administrative n'a pas la compétence d'apprécier l'opportunité de la décision attaquée, sauf exception prévue par la loi, condition non réalisée en l'espèce (art. 61 al. 2 LPA). La chambre de ceans a encore moins la compétence d'apprécier l'opportunité de la décision du département d'octroyer l'autorisation sollicitée à la société Five One One.

À ce titre, le TAPI a justement rappelé que, même si les instances judiciaires devaient considérer que c'était à tort que le département avait autorisé le projet DD 106'039, cela ne serait d'aucun secours aux recourantes, étant donné que selon la jurisprudence, le principe de la légalité l'emporterait.

Il est toutefois relevé que les deux projets ne peuvent non plus être comparés au motif que tous les préavis étaient positifs dans le cas de l'autorisation DD 106'039 de Five One One alors qu'ils étaient tous défavorables dans le cas présentement querellé (DD 106'427).

Enfin, indépendamment de ce qui précède, et contrairement à ce qu'allèguent les recourantes, le seul fait que les deux bâtiments se trouvent sur le même îlot ne suffit pas pour une application sans nuance du principe de l'égalité de traitement. Les deux bâtiments se situent respectivement au nord-est de l'îlot pour celui de Five One One et au sud-ouest de l'îlot pour celui des recourantes. Leur environnement immédiat n'est pas identique. Le premier fait face, notamment à un parc ouvert au public, une crèche, un accès à un autre parc ouvert au public et un bâtiment éloigné de plus de 25 m, selon les mesures qui peuvent être effectuées sur le site officiel du SITG, alors que le D917 ne fait face qu'à d'autres immeubles, proches, puisque son point le plus éloigné de la barre d'immeubles dont il est entouré s'élève à 26 m environ.

La chambre administrative doit par ailleurs s'en tenir aux préavis émis par des spécialistes, lesquels ont estimé dans le cadre de l'autorisation sollicitée par les recourantes que les logements, situés au nord des immeubles à l'avenue Pictet-de-Rochemont, seraient sans ensoleillement et sans qualité typologique.

Le grief de violation de principe de l'égalité de traitement est infondé.

5. Les recourantes invoquent l'ancienneté du PLQ.
 - a. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, les plans d'affectation qui ont été établis sous l'empire de la LAT et en application concrète des buts fixés par cette loi sont soumis au principe de la stabilité des plans (art. 21 al. 1 LAT). Il existe, pour ces plans, une présomption de validité des restrictions imposées à l'affectation. Cette présomption ne vaut pas, en revanche, pour les plans qui n'ont pas été adaptés aux exigences de la LAT (ATF 127 I 103). Par ailleurs, plus le plan d'affectation est ancien, moins on peut compter sur sa stabilité (ATF 120 Ia 227). Les plans adoptés avant l'entrée en vigueur de la LAT, qui avaient

vingt-cinq ans lors du prononcé de ces jurisprudences et en ont maintenant plus de trente-cinq, ne peuvent être mis au bénéfice de ce principe (ATA/13/2016 du 12 janvier 2016).

La question de savoir si une modification de la planification communale s'impose est réglée par l'art. 21 al. 2 LAT, à teneur duquel, lorsque les circonstances se sont sensiblement modifiées, les plans d'affectation feront l'objet des adaptations nécessaires. L'art. 21 al. 2 LAT tend à assurer à la planification une certaine stabilité, sans laquelle les plans d'aménagement ne peuvent remplir leur fonction. La stabilité des plans est un aspect du principe, plus général, de la sécurité du droit, qui doit permettre aux propriétaires fonciers, comme aux autorités chargées de mettre en oeuvre la planification, de compter sur la pérennité des plans d'affectation. Ceux-ci doivent toutefois être révisés lorsque les circonstances déterminantes se sont modifiées depuis leur adoption (ATF 128 I 190 consid. 4.2 p. 198 et les arrêts cités).

L'art. 21 al. 2 LAT prévoit un examen en deux étapes, ce qui est plus explicite dans les versions allemande et italienne (" so werden die Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst "; " i piani d'utilizzazione sono riesaminati e, se necessario, adattati ") : en premier lieu, il convient de déterminer si les circonstances ont évolué de façon à ce qu'il faille réviser le plan d'affectation; l'adaptation proprement dite du plan se fait dans un second temps (ATF 140 II 25 consid. 3 p. 29). Conformément à la jurisprudence, cette seconde étape, à savoir l'examen de la nécessité ou de l'opportunité d'adapter le plan, équivaut à soupeser les divers intérêts en présence (ibidem, consid. 3.1). Dans l'arrêt précité (1C_307/2014 du 7 avril 2015) le caractère relativement ancien du plan, qui datait de 1979, ne suffisait pas à impliquer l'adaptation du plan.

b. En l'espèce, le PLQ date de 1995 et date en conséquence de vingt ans. Au vu de la jurisprudence précitée, ce seul élément ne suffit pas.

Les recourantes invoquent que la crise du logement était moins importante en 1995 qu'avant les années 1992 et après les années 1999, statistiques à l'appui ce qui impliquerait que le besoin de nouveaux logements n'a pas été pris en considération.

Outre que l'allégué de la non prise en compte de la pénurie de logements n'est que purement spéculatif et n'est attesté par aucun document, il est de notoriété publique que la crise du logement à Genève était forte au début des années 1990. Il ressort de la législation de l'époque que le 17 août 1991 était entrée en vigueur une « loi pour un plan d'urgence logements » (I 4 40) mentionnant notamment qu' « afin de résorber la pénurie de logements destinés aux personnes à revenu très modeste, l'État prend des mesures urgentes en vue de la création d'au moins 3'000 logements à loyer bon marché » (art 1 al. 1). Le règlement relatif à la pénurie en matière d'habitations et de locaux commerciaux

date, pour sa part, du 27 juin 1990 (I 4 45.06). Dans un article intitulé « coup d'œil, les logements vacants à Genève, évolution depuis 1990 » l'office cantonal de la statistique de Genève mentionnait en 2003 qu' « après une phase de tension moins accentuée, de 1993 à 1998, le marché du logement à Genève était de nouveau en crise aiguë » (site consulté le 24 juin 2016 : http://www.ge.ch/statistique/tel/publications/2002/analyses/coup_doeil/an-co-2002-11.pdf). Ainsi, s'il peut découler des statistiques une légère amélioration de la situation en 1995, l'argument selon lequel le manque de logements n'aurait pas été pris en compte dans l'élaboration d'un PLQ en 1995 ne repose sur aucun élément concret et s'avère contraire aux tendances législatives de l'époque. L'argument est infondé.

Le grief relatif à l'ancienneté du PLQ est rejeté.

6. Les recourantes contestent que la surélévation projetée créerait des rapports de vue et de densité non adéquats dans le secteur concerné, sans ensoleillement et sans qualité typologique.

Ce faisant, les recourantes opposent leur propre appréciation à celle de l'autorité intimée, cette dernière reposant quant à elle notamment sur une proposition formulée par une commission composée de spécialistes (art. 5 de la loi sur les commissions d'urbanisme et d'architecture du 24 février 1961 – LCUA – L 1 55). Ce procédé, inapte à démontrer un quelconque arbitraire ou abus du pouvoir d'appréciation, n'est pas admissible, et il n'appartient pas au juge administratif de procéder à un nouvel examen complet de l'évaluation du projet soumis à autorisation.

7. Les recourantes invoquent que la surélévation requise entre dans la dérogation possible au sens de l'art. 3 al. 4 LExt.

La question de la conformité au PLQ de la surélévation d'un seul étage, dans le cas d'espèce, souffrira de rester ouverte. Même à considérer que la chambre administrative retienne que la modification au PLQ serait dans la présente autorisation une modification mineure ou s'écartant légèrement du PLQ et, par voie de conséquence, conforme à celui-ci, les arguments qui précèdent, et singulièrement les préavis négatifs de toutes les instances concernées, ne permettraient pas de s'écarter de ceux-ci et d'admettre le recours pour ce seul motif.

Par ailleurs, selon la jurisprudence (ATA/515/2013 du 27 août 2013, consid. 7 et les références citées), l'art. 3 al. 4 LExt doit s'interpréter restrictivement. À 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).

Enfin, l'art. 3 al. 4 LExt est rédigé de façon potestative et n'accorde pas de droit inconditionnel aux recourantes à l'obtention de la dérogation concernée.

8. Mal fondé, le recours sera rejeté.
9. Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'500.- sera mis à la charge des recourantes, pris conjointement et solidairement entre elles (art. 87 al. 1 LPA). Aucune indemnité de procédure ne sera allouée (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 16 juin 2015 par Madame Christine ZIMMERMANN et Gallus Partners SA contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 11 mai 2015 ;

au fond :

le rejette ;

met à la charge de Madame Christine ZIMMERMANN et Gallus Partners SA, pris conjointement et solidairement entre elles, un émolument de CHF 1'500.- ;

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

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

communique le présent arrêt à DS Atelier d'architecture SA, représentant Madame Christine Zimmermann et Gallus Partners SA, au département de

l'aménagement, du logement et de l'énergie, à la Ville de Genève, ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

Siégeants : M. Thélin, président, M. Dumartheray, Mme Payot Zen-Ruffinen, juges.

Au nom de la chambre administrative :

le greffier-juriste :

M. Mazza

le président siégeant :

Ph. Thélin

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :