

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/1217/2012-LDTR

ATA/824/2013

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 17 décembre 2013

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

Monsieur Silvio BARTOLONI

Monsieur Charles SEYDOUX

Monsieur Georges VORLET

représentés par Me Olivier Wasmer, avocat

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du
25 octobre 2012 (JTAPI/1283/2012)**

EN FAIT

- 1) Messieurs Silvio Bartolini, Charles Seydoux et Georges Vorlet sont propriétaires (ci-après : les propriétaires ou les intimés) de la parcelle n° 338, sise au 23, rue Henri-Blanvalet, feuille 51 de la commune de Genève-Eaux-Vives. Sur cette parcelle, a été érigé, à une date inconnue mais probablement entre 1946 et 1960, un immeuble d'habitation de trois étages, plus attique, avec rez-de-chaussée affecté aux activités commerciales.

L'immeuble est situé en 2^{ème} zone.

- 2) Le 15 novembre 2010, par l'intermédiaire de leur architecte, les propriétaires ont déposé auprès du département des constructions et des technologies de l'information, devenu le département de l'urbanisme, puis depuis le 11 décembre 2013 le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (ci-après : le département), une demande définitive d'autorisation de construire ayant pour objet la surélévation d'un étage plus un attique sur l'immeuble afin de créer sept studios et un appartement de deux pièces et demi.

La demande a été enregistrée sous le n° DD 103'982-2.

- 3) Le 30 novembre 2010, la commission d'architecture (ci-après : CA) a rendu son préavis. Elle demandait que le projet soit modifié, indiquant par ailleurs être défavorable à une dérogation à l'art. 11 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05). Elle était toutefois d'accord pour une surélévation limitée à un seul niveau.
- 4) Le 15 décembre 2010, la direction générale de la mobilité a préavisé favorablement le projet, sans formuler d'observation.
- 5) Le 16 décembre 2010, la Ville de Genève (ci-après : la ville) a émis un préavis défavorable. La rue Henri-Blanvalet présentait une largeur de 9.8 mètres. Le gabarit actuel du bâtiment était de 16.7 mètres, ce qui était déjà supérieur au gabarit légal (13 mètres) selon l'art. 23 LCI. La rue Henri-Blanvalet était étroite et faiblement ensoleillée. La surélévation engendrerait un gabarit de 19.2 mètres, étant précisé que les gabarits des bâtiments voisins qui composaient la rue étaient faibles (« R+3 à R+4 »).
- 6) Le 4 janvier 2011, la direction générale de l'eau a préavisé favorablement sous conditions le projet.
- 7) Le 12 janvier 2011, le service de protection contre le bruit et les rayonnements non ionisants a émis un préavis favorable.

- 8) Le 22 mars 2011, la CA a maintenu son préavis du 30 novembre 2010, défavorable à une dérogation au sens de l'art. 11 LCI. Elle rappelait l'étroitesse de la rue et son faible ensoleillement.
- 9) Le 23 mai 2011, les propriétaires, toujours par l'intermédiaire de leur architecte, ont soumis au département un plan modifié portant sur une surélévation d'un étage, avec création de cinq appartements de deux pièces.
- 10) Le 14 juin 2011, la CA a indiqué, dans son préavis, ne pas avoir d'observation.
- 11) Le 17 juin 2011, la police du feu s'est déclarée favorable sous conditions.
- 12) Le 28 juillet 2011, la ville a émis un nouvel avis défavorable. La rue Henri-Blanvalet était étroite (9.8 mètres) et présentait un faible ensoleillement. Le bâtiment objet de la surélévation ne figurait pas sur la carte des immeubles susceptibles d'être surélevés établie par le Conseil d'Etat. Les gabarits du projet contrevenaient aux gabarits légaux définis par l'art. 23 LCI. Le gabarit actuel du bâtiment existant était de 15.3 mètres à la corniche, déjà supérieur au gabarit légal (13 mètres) selon les art. 23 et 37 LCI. L'art. 11 LCI, auquel renvoyait l'art. 23 LCI, constituait une mesure de protection pour maintenir l'harmonie et l'esthétique des constructions concernées (alignement des corniches). Or, en l'espèce, aucune des conditions prévues par l'art. 11 al. 4 LCI n'était réalisée dans la mesure où la construction nuisait à l'harmonie de la silhouette de l'agglomération et à la perception de sa topographie (let. c), et la construction ne se justifiait ni par son aspect esthétique ni par sa destination et n'était pas compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier (let. d), étant précisé que les let. a et b de l'art. 11 al. 4 LCI n'étaient pas applicables au cas d'espèce.
- 13) Le 5 septembre 2011, la direction des autorisations de construire, spécialistes LDTR, du département a écrit à l'architecte des propriétaires. Le projet ne répondait pas aux exigences prévues par 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 par le règlement d'exécution de la loi générale sur le logement et la protection des locataires 24 août 1992 (RGL - I 4 05.01). Le projet devait être modifié. Dans l'intervalle, l'instruction de la demande d'autorisation de construire n° DD 103'982-2 était suspendue.
- 14) Le 20 septembre 2011, la CA a indiqué, dans son préavis, ne pas avoir d'observation à formuler et qu'elle était d'accord pour une dérogation au sens de l'art. 11 LCI.
- 15) Les 25 octobre, 15 novembre et 21 décembre 2011, les propriétaires, toujours par l'intermédiaire de leur architecte, ont remis au département les plans

modifiés, dont le plan « coupe type » n° 112-P, ainsi que les pièces complémentaires requises. Le projet portait toujours sur une surélévation d'un étage, avec création de cinq appartements de deux pièces.

- 16) Le 7 octobre 2011, le service de l'énergie a rendu un préavis favorable sous conditions.
- 17) Le 19 décembre 2011, le service juridique LDTR a rendu un préavis favorable sous conditions. Les dispositions de la LDTR devaient être respectées. Les loyers des cinq appartements de deux pièces résultant de l'aménagement des combles ne devaient pas excéder, après travaux, CHF 73'830.- au total l'an, soit CHF 7'383.- par pièce l'an, durant une période de cinq ans, à dater de la première mise en location de chaque appartement. Les travaux ne devaient avoir aucune incidence sur les loyers des logements existants et tous travaux supplémentaires devraient faire l'objet d'une demande complémentaire.
- 18) Le 10 janvier 2012 et après avoir pris connaissance du préavis de la ville du 28 juillet 2011, la CA s'est déclarée favorable au projet. Après avoir à nouveau visualisé les immeubles formant la rue concernée, elle maintenait son préavis du 20 septembre 2011. Selon la CA, « il serait possible de réaliser un attique sans dérogation, mais celui-ci s'intégrerait moins par rapport au projet présenté d'un étage "plein" aligné au plan de la façade existante. De plus, l'étage "plein" s'intégrerait sans difficulté aux immeubles voisins. »
- 19) Le 12 mars 2012, le conseiller d'Etat en charge du département a informé la ville qu'il allait faire délivrer l'autorisation de construire sollicitée. La carte indicative des immeubles susceptibles d'être surélevés n'excluait pas toute surélévation sur cet immeuble, étant précisé que cette carte n'avait pas de portée juridique propre. La CA, composée de spécialistes en la matière, était favorable au projet. Enfin, tous les autres préavis recueillis dans le cadre de l'instruction de la requête étaient favorables, avec ou sans réserves, au projet.
- 20) Le même jour, le département a délivré aux propriétaires l'autorisation de surélévation avec panneaux solaires pour créer cinq appartements de deux pièces résultant de l'aménagement des combles de l'immeuble 23, rue Henri-Blanvalet, reprenant au chiffre 7 de sa décision les conditions de loyers fixées par le service juridique LDTR.

L'autorisation précitée a été publiée dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève (ci-après : FAO) le 16 mars 2012.

- 21) Le 25 avril 2012, la ville a interjeté recours auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI) contre l'autorisation précitée, en concluant à son annulation, « sous suite de dépens ». Aucune des conditions cumulatives de

l'art. 11 al. 4 LCI autorisant l'octroi d'une dérogation aux gabarits légaux n'était remplie.

Par ailleurs, l'art. 14 LCI était violé dans la mesure où la surélévation réduirait considérablement l'ensoleillement des immeubles sis en vis-à-vis.

- 22) Le 3 juillet 2012, le département a conclu au rejet du recours. Le gabarit de l'immeuble ne serait pas modifié par le projet puisque la hauteur des façades demeurerait identique. C'était le gabarit de toiture qui évoluerait car en lieu et place des combles existants, les propriétaires proposaient l'aménagement d'un niveau supplémentaire permettant la construction de cinq appartements de deux pièces chacun. Cette nouvelle construction aurait pu prendre la forme d'un attique en retrait - lequel se serait intégralement inséré dans le gabarit de toiture - voire d'un attique en « pan coupé » - lequel aurait suivi la pente de ce même gabarit - mais il était apparu que ces solutions étaient du point de vue esthétique moins acceptables que celle proposée par les propriétaires au niveau de l'alignement de cet étage supplémentaire aux façades existantes ou à son intégration aux immeubles voisins. Le département s'était basé sur le préavis favorable et argumenté de la CA pour délivrer l'autorisation. La légère dérogation accordée visait à autoriser la construction de cinq appartements supplémentaires, ce qui apparaissait être essentiel en période de forte pénurie.

S'agissant de la perte d'ensoleillement, l'intérêt public à la construction de logements supplémentaires était à privilégier en cette période de forte pénurie. Par ailleurs, la légère dérogation n'offrait pas une situation différente à celle qui prévalait ou aurait pu prévaloir sans dérogation, soit la construction d'un attique en retrait ou d'un attique en « pan coupé ».

- 23) Les propriétaires de l'immeuble concerné n'ont pas produit d'écritures ni formuler de conclusions.
- 24) Le 25 septembre 2012, le TAPI a tenu une audience de comparution personnelle.

a. La représentante de la ville a souligné que la rue Henri-Blanvalet était particulièrement étroite. Compte tenu de cet élément, la dérogation octroyée ne pouvait être qualifiée de mineure. Il s'agissait en l'espèce d'un étage en plus et de la suppression des toits en pente. La surélévation porterait le gabarit de l'immeuble à 19 mètres. La ville avait effectué une pesée des intérêts en présence, soit entre la création d'appartements et la préservation du caractère esthétique des immeubles sis à la rue Henri-Blanvalet, très étroite. Elle estimait que la CA délivrait facilement les dérogations compte tenu des exigences posées par l'art. 11 LCI et relevait que l'immeuble en cause n'était pas susceptible d'être surélevé selon la carte indicative.

L'architecte urbaniste de la ville a expliqué qu'elle aurait souhaité une surélévation en attique, en retrait, qui respecterait les gabarits de toiture. Il y aurait une perte d'environ 30 m² au total à réduire sur les quatre appartements côté rue ; il y aurait des terrasses plus larges, ce faisant le caractère esthétique de la rue serait sauvegardé.

b. Le représentant du département a rappelé que la dérogation était minime telle qu'elle ressortait du plan « coupe type » n° 112-P. La carte indicative n'avait pas force obligatoire.

c. Les propriétaires représentés par M. Vorlet n'ont rien déclaré.

d. La ville a produit en audience une photo de la vue aérienne du quartier montrant la différence entre les immeubles de la rue 31 Décembre et ceux de la rue Henri-Blavalet.

25) Par jugement du 25 octobre 2012, le TAPI a rejeté le recours.

C'était à tort que la ville soutenait que le préavis de la CA du 10 janvier 2012 ne contenait pas d'analyse quant à l'impact de la surélévation par rapport aux immeubles voisins et quant à sa compatibilité avec l'environnement du quartier. Ayant visualisé les immeubles de la rue Henri-Blavalet, la CA avait nécessairement pris en considération l'étroitesse de cette rue. En suivant le préavis de la CA, composée de spécialistes, le département n'avait pas abusé de son pouvoir d'appréciation.

La perte d'ensoleillement découlant de la surélévation limitée à un seul niveau paraissait improbable dans la mesure où l'immeuble se situait au nord par rapport à la rue Henri-Blavalet, de telle sorte que le soleil se levait dans l'axe de cette rue.

Enfin, la pesée des intérêts devait conduire à privilégier une surélévation permettait de créer cinq appartements de deux pièces, une des catégories touchées par la pénurie, plutôt que de sauvegarder le caractère esthétique des immeubles situés dans cette rue.

26) Le 3 décembre 2012, la ville a recouru auprès de la chambre administrative de la Cour de Justice (ci-après : la chambre administrative) contre le jugement précité en concluant à son annulation, « sous suite de dépens ».

Le gabarit actuel de l'immeuble concerné était d'environ 16 mètres à la corniche, alors que la largeur de la rue était de 9.8 mètres. Il était ainsi supérieur au gabarit légal (environ 13 mètres) selon l'art. 23 LCI. Or, l'autorisation de construire litigieuse tenait compte des possibilités offertes par les dispositions sur les surélévations, et y ajoutait une dérogation selon l'art. 11 LCI, ce alors que

l'immeuble concerné n'était pas mentionné dans la cartographie du Conseil d'Etat comme susceptible d'être surélevé.

Se référant à un jugement du TAPI (JTAPI/1153/2011 du 27 octobre 2011 confirmé par la chambre de céans le 30 octobre 2012 [ATA/718/2012]), la ville soutenait que le département ne pouvait faire usage à la fois d'une dérogation quant à la surélévation et d'une dérogation quant au gabarit des constructions sans une analyse approfondie des raisons qui justifiaient un gabarit supérieur au maximum légal. Dans cette cause, la chambre de céans avait confirmé que l'autorisation délivrée n'était pas valable faute d'avoir été en mesure de comprendre les éléments pris en considération par la CA qui avait préavisé favorablement le projet.

L'art. 11 al. 4 LCI devait s'interpréter de façon restrictive, les dérogations au gabarit devant rester exceptionnelles. L'octroi de la dérogation devait être précédé d'un examen détaillé de la situation concrète, des circonstances particulières devant militer en faveur de la dérogation. L'autorité de recours devait contrôler si une situation exceptionnelle justifiait l'octroi d'une dérogation.

Le TAPI avait arbitrairement retenu que le préavis de la CA du 10 janvier 2012 contenait une analyse satisfaisante quant à l'impact de la surélévation par rapport aux immeubles voisins et quant à sa compatibilité avec l'environnement du quartier. Les constatations retenues par la CA étaient erronées et son préavis ne répondait pas aux exigences de rigueur et de précision posées par la jurisprudence. Par ailleurs, les préavis de la CA ne contenaient pas l'analyse approfondie à laquelle elle était tenue de procéder pour admettre la dérogation litigieuse.

Le caractère étroit de la rue Henri-Blanvalet et le faible gabarit de ses bâtiments représentaient un cas rare à l'échelle de la ville, qu'il convenait de préserver.

En excluant l'immeuble concerné de la cartographie des immeubles susceptibles de surélévation dans le quartier des Eaux-Vives, la commission des monuments et des sites, avait tenu compte du caractère et de l'identité de la rue Henri-Blanvalet, et retenu que son gabarit devait être maintenu.

- 27) Le 10 décembre 2012, le TAPI a produit son dossier sans formuler d'observations.
- 28) Le 17 janvier 2013, le département a conclu au rejet du recours.

Préalablement, il était relevé que le bâtiment des propriétaires avait été édifié probablement entre 1946 et 1960, ce qui expliquait que cet immeuble ait pu bénéficier d'un gabarit de façade déjà supérieur à celui autorisé par l'art. 23 LCI (adopté postérieurement à l'édification du bâtiment). Ce qui avait été autorisé s'insérerait en grande partie dans le gabarit de toiture existant, puisque les travaux

se limiteraient à un simple aménagement de combles avec une modification de la toiture existante. Seule la partie supérieure du toit plat était concernée par la dérogation (selon le plan n°112-P).

Le bâtiment des propriétaires respectait le maximum légal autorisable, normes « sur les surélévations » comprises. Le gabarit de la façade de l'immeuble se situait à 15.85 mètres du sol, ce qui correspondait à la distance entre alignement (en l'occurrence 9.8 mètres) augmentée de 6 mètres. De plus, les combles existants s'inséraient parfaitement dans le gabarit de toiture.

La seule question à résoudre était celle de l'application de l'art. 11 LCI puisque l'aménagement prévu des combles de l'immeuble nécessitait une modification de la toiture, avec pour conséquence un léger dépassement du gabarit autorisable.

La CA avait correctement analysé les circonstances puisqu'elle avait rendu pas moins de cinq préavis, tout en mettant immédiatement en évidence que le projet initial des propriétaires portant sur un aménagement de combles et une surélévation d'un niveau ne pouvait pas être autorisé au vu notamment de l'étroitesse de la rue Henri-Blanvalet. Dans son préavis du 10 janvier 2012, la CA avait tenu compte du préavis défavorable de la ville du 28 juillet 2011 mais s'était prononcée en faveur du projet modifié. Elle avait clairement précisé que s'agissant de l'intégration à l'environnement direct, prévoir un étage « plein » avec dérogation était préférable à l'attique décalé tel que préconisé par la ville.

C'était ainsi avec raison que le TAPI avait observé une certaine retenue en ne substituant pas son appréciation à celle de l'instance de préavis, composée de spécialistes.

- 29) Le 25 février 2013, les propriétaires, sous la plume de leur mandataire, ont conclu au rejet du recours, « sous suite de frais et dépens ».

La dérogation accordée par le département en vertu de l'art. 11 LCI était minime. Le gabarit de l'immeuble ne serait pas modifié, mais uniquement et de façon limitée celui de la toiture. Le nouveau gabarit de l'immeuble ne serait par ailleurs pas supérieur à celui des immeubles voisins.

Tous les préavis recueillis dans le cadre de la demande d'autorisation étaient favorables au projet mis à part celui de la ville. Le préavis de la CA du 10 janvier 2012 indiquait clairement que le projet d'étage « plein » s'intégrerait mieux qu'un attique, était aligné au plan de la façade existante et s'intégrerait sans difficulté aux immeubles voisins.

La carte indicative des immeubles susceptibles d'être surélevés n'avait pas de portée juridique propre dans la mesure où le potentiel de surélévation devait être déterminé sur la base d'un projet concret soumis à autorisation de construire.

Le TAPI n'avait pas fait preuve d'arbitraire en suivant le préavis favorable de la CA. Les spécialistes qui la composaient avaient visualisé les immeubles de la rue Henri-Blanvalet et avaient nécessairement tenu compte de tous les éléments pertinents - dont l'étroitesse de la rue - pour se déterminer.

- 30) Le 27 février 2013, le juge délégué a fixé aux parties un délai au 14 mars 2013 pour formuler toute requête complémentaire, ensuite de quoi la cause serait gardée à juger en l'état du dossier.
- 31) Le 12 mars 2013, le département a persisté dans ses conclusions.
- 32) Le 14 mars 2013, la ville a informé le juge délégué qu'elle n'avait pas de requête complémentaire à formuler et qu'elle persistait dans ses écritures du 3 décembre 2012.
- 33) Les propriétaires n'ont pas produit d'écritures suite à l'invite du juge délégué du 27 février 2013.
- 34) 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 et 17 al. 3 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).
- 2) La ville considère que la dérogation au gabarit légal autorisée par le département le 12 mars 2012 n'est pas valable car elle viole l'art. 11 LCI.
- 3) a. Selon l'art. 22 al. 1 LCI, applicable en deuxième zone, les constructions ne doivent en aucun cas dépasser un gabarit limité par un alignement et une ligne verticale de façade dont la hauteur est définie à l'art. 23 LCI. Le même gabarit doit être appliqué à toutes les faces d'une construction, à l'exception des murs en attente (art. 22 al. 2 LCI)

L'art. 23 al. 1 LCI prévoit qu'à front ou en retrait des voies publiques ou privées, la hauteur du gabarit ne peut dépasser de plus de 3 mètres la distance fixée entre alignements ($H \leq D + 3$).

Selon l'art. 23 al. 2 LCI, la hauteur du gabarit est calculée, par rapport aux limites de propriétés privées, conformément aux dispositions de l'art. 25 al. 1 LCI ($H \leq 2D + 3$).

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 département établit des cartes indicatives, par quartier, des immeubles susceptibles d'être surélevés. La délivrance d'une autorisation en application de l'al. 3 est subordonnée à l'adoption par le Conseil d'Etat de la carte applicable à l'immeuble concerné (art. 23 al. 4 LCI).

Selon l'art. 23 al. 5 LCI, à front ou en retrait des voies publiques ou privées, la hauteur du gabarit ne peut toutefois pas dépasser de plus de 6 mètres la distance fixée entre alignements ($H \leq D + 6$). La hauteur du gabarit est calculée, par rapport aux limites de propriétés privées, conformément aux dispositions de l'art. 25 al. 2 LCI ($H \leq 2D + 6$).

La hauteur de la ligne verticale du gabarit ne peut dépasser nulle part 24 mètres ($H \leq 24$). Afin de permettre la construction de logements supplémentaires au sens des al. 3 à 5, la hauteur de la ligne verticale du gabarit ne peut dépasser nulle part 30 mètres ($H \leq 30$) (art. 23 al. 6 LCI).

Enfin, selon l'art. 23 al. 7 LCI, les dispositions relatives à la protection du patrimoine, notamment les art. 89 et suivants de la présente loi, restent applicables, de même que celles des art. 10 et 11 LCI, des plans localisés de quartier au sens de la loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités du 9 mars 1929 (LExt - L 1 40), et de la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957 (LGZD - L 1 35).

b. L'art. 23 LCI tel que cité ci-dessus dans sa teneur en vigueur depuis le 22 avril 2008, résulte d'un compromis intervenu entre les milieux intéressés, suite à l'aboutissement d'un référendum lancé contre une modification légale (PL 9529) visant à permettre les surélévations d'immeubles ainsi que cela ressort du Mémorial des séances du Grand Conseil (MGC 2006-2007/XI pp. 9977 ss). Le projet de loi prévoit que « la hauteur maximum d'un immeuble pourra être supérieure d'un étage, soit de 3 mètres, si la rue présente une largeur égale ou inférieure à 21 mètres en deuxième zone et à 24 mètres en troisième zone, et progressivement jusqu'à 6 mètres au maximum, soit deux étages, si la rue est plus large (voir graphiques en annexe). Les nouvelles normes proposées ne seront pas seulement applicables aux immeubles existants depuis plus de cinq ans mais également aux immeubles à construire, en tant que normes ordinaires de référence de hauteur du gabarit, pour autant que cela permette la construction de logements supplémentaires. Cette évolution par rapport à la loi votée en février 2006, en ce qui concerne la prise en compte de la largeur de la rue, s'explique notamment par la préoccupation partagée des membres du groupe de ne pas péjorer les conditions

d'habitabilité des logements et/ou locaux existants dans les étages inférieurs des immeubles voisins de ceux qui seront construits plus haut que ne le permet la loi actuelle. »

Le commentaire du projet donne en outre, au sujet du nouvel art. 23 LCI, les précisions suivantes :

- l'al. 3 n'est applicable que pour autant qu'il s'agisse de construire des logements supplémentaires, à l'exclusion de toute autre affectation ;
- les cartes indicatives instaurées par l'al. 4 n'empêchent pas de surélever les immeubles qui ne sont pas mentionnés sur ces cartes, pas plus qu'elles n'impliquent nécessairement la possibilité de surélever des immeubles lorsqu'au contraire ils sont mentionnés, mais qu'il s'avère que les conditions légales d'une surélévation ne sont pas réunies. En outre, quand bien même ces cartes n'ont qu'une valeur indicative, aucune surélévation ne pourra être réalisée avant que le Conseil d'Etat n'ait adopté la carte applicable à l'immeuble concerné ;
- concernant l'al. 5, il est précisé qu'actuellement, « la hauteur du gabarit ne peut dépasser de plus de 3 mètres la distance fixée entre alignements (art. 23 al. 1 de la loi actuelle ; $H \leq D + 3$). Ainsi, la hauteur maximale du gabarit bordant une rue large de 16 mètres par exemple est aujourd'hui limitée à 19 mètres.

La loi 9'529 [contre laquelle avait été lancé le référendum mentionné ci-dessus] prévoyait quant à elle que la hauteur du gabarit ne devait pas dépasser de plus de 9 mètres la distance fixée entre alignements ($H \leq D + 9$), soit pour une rue large de 16 mètres, une hauteur maximale de gabarit de 25 mètres.

Le présent projet prévoit une solution intermédiaire : les nouveaux gabarits de hauteur ne peuvent dépasser plus de 6 mètres la distance fixée entre alignements ($H \leq D + 6$). Ainsi, pour reprendre l'exemple ci-dessus, un bâtiment bordant une rue large de 16 mètres ne pourra avoir une hauteur de gabarit supérieur à 22 mètres ».

S'agissant de la hauteur du gabarit par rapport aux limites de propriétés privées, la loi 9'529 [contre laquelle avait été lancé le référendum mentionné ci-dessus] « permettait un dépassement de 9 mètres au maximum du double de la distance aux limites ($H \leq 2D + 9$), alors que le présent projet ramène de dépassement 6 mètres maximum ($H \leq 2D + 6$).

Concrètement, cela signifie que pour une distance aux limites de 5 mètres, la loi 9'529 prévoyait une hauteur maximale du gabarit de 19 mètres, alors que le présent projet le ramène à 16 mètres ».

- enfin, l'al. 6 « reprend la première partie de l'al. 3 actuel, disposant que la hauteur de la ligne verticale du gabarit ne peut dépasser nulle part 24 mètres

($H \leq 24$ mètres). Il est toutefois complété en ce sens que la hauteur de la ligne verticale du gabarit ne peut dépasser nulle part 30 mètres ($H \leq 30$) en cas d'application des alinéas 3 à 5. Cette nouvelle disposition permet d'augmenter la hauteur du gabarit de 6 mètres, si la largeur de la rue et les distances aux limites de propriétés sont suffisantes. Sont réservées les éventuelles dérogations que prévoit d'ores et déjà l'art. 11 de la loi actuelle, réservé expressément par l'al. 7 du projet ».

c. Quant à l'art. 11 al. 1 LCI, il prévoit que le département peut, sur préavis de la CA, prescrire des hauteurs inférieures ou supérieures à celles qui sont prévues par la loi, afin d'harmoniser une nouvelle construction avec celles qui lui sont immédiatement contiguës, lorsque celles-ci ont été autorisées avant le 1^{er} mai 1940 (let. a), le caractère des constructions et du quartier intéressé justifie cette mesure (let. b).

Le département peut de même imposer l'obligation d'atteindre la hauteur prescrite (art. 11 al. 2 LCI).

Le département peut, après consultation de la commission d'architecture, autoriser un dépassement du gabarit prescrit par la loi, lorsque le vide d'étage est réduit jusqu'à 2.40 mètres. L'art. 4 al. 1 de la loi sur les commissions d'urbanisme et d'architecture du 24 février 1961 (LCUA - L 1 55) est réservé (art. 11 al. 3 LCI).

Selon l'art. 11 al. 4 LCI, le département peut, après consultation de la CA, autoriser un dépassement du gabarit prescrit par la loi lorsque les constructions prévues :

- a) sont édifiées sur des terrains dont la surface libre est suffisante pour préserver les voisins des inconvénients que pourrait impliquer le supplément de hauteur ;
- b) n'excèdent pas l'indice d'utilisation du sol qui résulterait de la stricte application de la loi ;
- c) ne nuisent pas à l'harmonie de la silhouette de l'agglomération ni à la perception de sa topographie ;
- d) se justifient par leur aspect esthétique et leur destination et sont compatibles avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier.

L'art. 11 al. 5 LCI précise encore que lorsque, dans les trois premières zones, les locaux en rez-de-chaussée sont habitables, le département autorise des constructions dépassant la hauteur maximum du gabarit à condition :

- a) que ce supplément de hauteur n'excède pas 1 mètre ;

b) que les distances légales soient respectées.

Enfin, afin de permettre des solutions architecturales particulières et améliorer l'insertion dans le site, le département peut, après consultation de la CA, autoriser l'application de gabarits différents sur les faces d'une construction (art. 11 al. 6 LCI).

4) La chambre administrative - comme l'avait fait avant elle le TAPI - ont admis que le département pouvait en principe, sur la base de l'art. 11 LCI, autoriser un dépassement du gabarit maximum prévu par l'art. 23 al. 5 LCI (ATA/720/2012 du 30 octobre 2012 ; ATA/718/2012 du 30 octobre 2012 lequel concernait l'art. 27 LCI mais dont le raisonnement peut être appliqué *par analogie* à l'art. 23 LCI).

5) En l'espèce et d'après les plans visés *ne varietur* le 12 mars 2012, la distance sur la rue Henri-Blanvalet entre l'immeuble en cause et ceux situés en face est de 10 mètres, 9.8 mètres d'après la ville, de sorte que la hauteur maximale du gabarit autorisé d'après l'art. 23 al. 5 LCI serait de 16 mètres (10 + 6), alors que la hauteur actuelle de l'immeuble est de 16.15 mètres. Or, le projet autorisé par le département culmine à 19.08 mètres, ce qui constitue une augmentation d'un peu plus de 19 % de la hauteur du gabarit légal. On ne saurait dès lors suivre le département lorsqu'il avance que le projet concerne uniquement une modification de la toiture (cf. art. 21 al. 1 du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 [RCI - L 5 05.01]) dans la mesure où la modification de celle-ci a pour effet l'augmentation du gabarit de l'immeuble concerné.

Une augmentation d'un peu plus de 19 % de la hauteur du gabarit légal est trop importante pour que le département, et avant lui la CA, puissent faire l'économie d'une analyse détaillée de la situation.

Quand bien même la CA se soit déterminée cinq fois sur les divers projets des propriétaires et même si à teneur de son dernier préavis du 10 janvier 2012 celle-ci a pris connaissance des remarques de la ville dans son préavis défavorable du 28 juillet 2011, force est de constater que ses préavis ne contiennent aucune motivation explicite. Tout juste sait-on que la CA est d'accord pour une dérogation selon l'art. 11 LCI et que l'étage « plein » s'intégrerait sans difficulté aux immeubles voisins sans autres précisions.

Or, l'art. 11 LCI accorde un poids important au préavis de la CA, puisqu'il appartient à celle-ci d'apprécier s'il ne résulte pas du dépassement du gabarit une atteinte à l'harmonie de la silhouette de l'agglomération ou à la perception de sa topographie (al. 4 let. c LCI), ou s'il se justifie par l'aspect esthétique et la destination et est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier (al. 4 let. d LCI).

Enfin, si un préavis favorable n'a en principe pas besoin d'être motivé, tel n'est assurément pas le cas en l'espèce pour les raisons susénoncées. De plus, toute autorisation dérogatoire ne doit être délivrée qu'après un examen minutieux des conditions la permettant.

- 6) 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/537/2013 du 27 août 2013 consid. 6b ; ATA/147/2011 du 8 mars 2011 consid. 5 et la référence citée). 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/537/2013 précité ; ATA/117/2011 du 15 février 2011 consid. 7b. et les références citées).

- 7) Dans ces circonstances, et faute d'être en mesure de comprendre les éléments pris en considération par la CA, la chambre de céans n'a aucune raison d'observer la retenue qu'elle s'impose habituellement lorsque l'autorité décisionnaire se conforme aux préavis émis par une instance composée de spécialistes (ATA/718/2012 précité ; ATA/529/2012 du 21 août 2012).

L'autorisation litigieuse n'est pas davantage motivée à ce sujet, et l'ensemble du dossier permet de conclure que cette question n'a en réalité pas fait l'objet de l'analyse soignée à laquelle il convenait de procéder.

Par conséquent, le département a accordé la dérogation litigieuse en mésestimation de son pouvoir d'appréciation.

- 8) Par ailleurs et quand bien même cela n'a pas été soulevé par les parties, le projet est problématique en égard à l'art. 9 LDTR (ATA/391/2013 du 25 juin 2013 consid. 13 ; art. unique de l'arrêté du Conseil d'Etat relatif à la révision des loyers répondant aux besoins prépondérants de la population du 24 août 2011 [ArRLoyers - L 5 20.05]).
- 9) Le recours de la ville sera admis. Le jugement querellé sera annulé, de même que l'autorisation construire litigieuse DD 103'982-2.

Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'500.- sera mis à la charge des propriétaires, pris conjointement et solidairement. Il ne leur sera pas alloué d'indemnité de procédure (art. 87 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 3 décembre 2012 par la Ville de Genève contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 25 octobre 2012 ;

au fond :

l'admet ;

annule le jugement du Tribunal administratif de première instance du 25 octobre 2012, ainsi que l'autorisation de construire DD 103'982-2 ;

met à la charge de Messieurs Silvio Bartolini, Charles Seydoux et Georges Vorlet, pris conjointement et solidairement, un émolument de CHF 1'500.- ;

dit qu'il ne leur 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 la Ville de Genève - département des constructions et de l'aménagement, au département de l'aménagement, du logement et de l'énergie, à Me Oliver Wasmer, avocat de Messieurs Silvio Bartolini, Charles Seydoux et Georges Vorlet, ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

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

Au nom de la chambre administrative :

le greffier-juriste :

F. Scheffre

le président siégeant :

Ph. Thélin

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :