

## **GE\_GERICHTE ATA/1087/2020 vom 3. November 2020**

GE Cour de justice, 2020-11-03, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ATA\\_1087\\_2020](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_1087_2020)

FR: GE\_GERICHTE ATA/1087/2020 du 3 novembre 2020

IT: GE\_GERICHTE ATA/1087/2020 del 3 novembre 2020

### **Regeste**

Résumé: Rejet du recours contre le refus d'autoriser la démolition de bâtiments appartenant à un ensemble bâti de type villageois dans le secteur sud du village du Grand-Lancy, situé en zone 4B dans un périmètre faisant l'objet d'une modification de zones en cours tendant à étendre la zone 4B protégée existante à ce secteur pour des motifs de protection du patrimoine, en l'absence d'un projet de construction conforme à la nouvelle zone en cours d'adoption et exécutable dans un délai raisonnable. Refus conservatoire admis in casu, les deux conditions de l'art. 13B LaLAT étant remplies et les délais prescrits par cette disposition respectés. Confirmation de l'admission de l'intervention du voisin dans la présente procédure, en raison de l'art. 147 al. 2 LCI et du fait qu'il a un intérêt de fait personnel, direct et digne de protection à la confirmation du refus de démolir litigieux. Restriction admissible à la garantie de propriété du recourant, les trois conditions étant réunies, notamment sous l'angle du principe de proportionnalité (limite temporelle de la restriction fixée à deux ans par l'art. 13B al. 2 LaLAT).

### **Erwägungen**

#### **E. 12**

septembre 1985 - LPA - E 5 10). 2)

Le présent litige porte sur la conformité au droit du refus d'autoriser la démolition d'une maison d'habitation ancienne et de sa dépendance, refus motivé par la valeur patrimoniale de ces bâtiments liée à leur emplacement au sein d'un ensemble bâti de type villageois. La demande de démolition (M 8'339) a été déposée par le recourant en même temps qu'une requête en autorisation de construire visant la création d'un immeuble comportant sept logements (DD 112'340).

Or, ces deux demandes ont été refusées par le département par deux décisions distinctes, à savoir le 23 août 2019 pour la démolition et le 3 octobre 2019 pour la construction du nouveau bâtiment. Seul le refus de démolir les bâtiments existants est attaqué par le recourant. Il n'est pas contesté qu'il n'existe pas encore de demande visant un nouveau projet de construction, quand bien même le recourant indique envisager le dépôt d'une telle demande. 3)

Le recourant conteste la demande d'intervention du propriétaire de la parcelle voisine, fondée sur l'art. 147 al. 2 LCI.

a. Le TAPI publie dans la FAO tous les recours dont il est saisi contre les autorisations délivrées par le département ou les refus (art. 147 al. 1 LCI). Selon l'art. 147 al. 2 LCI, l'avis publié par le TAPI mentionne que les tiers disposent d'un délai de trente jours pour intervenir dans la procédure et que, s'ils s'abstiennent de cette démarche, ils n'auront plus la possibilité de recourir contre la décision du TAPI, ni de participer aux procédures

ultérieures.

b. L'ancien Tribunal administratif, dont la jurisprudence est reprise par la chambre de céans, a jugé que l'art. 147 al. 2 LCI n'avait pas été adopté pour permettre à des personnes dépourvues de la qualité pour recourir d'intervenir dans tout litige portant sur une autorisation de construire, mais afin d'éviter qu'un tiers puisse recourir contre une décision de la juridiction administrative de première instance en se prévalant du fait qu'il n'avait pas été informé de l'existence du premier recours. Cette disposition poursuivait un but patent d'économie de procédure (ATA/424/2008 du 26 août 2008 consid. 3).

La chambre administrative a ensuite précisé que l'art. 147 al. 2 LCI autorisait tout tiers intéressé à l'issue d'un recours contre une décision d'autorisation délivrée par le département d'intervenir dans la procédure ouverte devant le TAPI dans un délai de trente jours suivant la publication de l'annonce de

- 8/21 - A/3559/2019 son dépôt, même si ledit tiers avait renoncé à recourir directement contre ladite décision. Toutefois, conformément à la jurisprudence cantonale précitée, la recevabilité de sa démarche était soumise à l'existence d'un intérêt digne de protection au sens de l'art. 60 al. 1 let. b LPA, afin d'éviter l'action populaire (ATA/420/2014 du 12 juin 2014 consid. 7). L'exercice du droit d'intervention prévu à l'art. 147 al. 2 LCI ne plaçait pas l'administré dans une position similaire à celle du recourant ; il ne pouvait développer sa position qu'en fonction du cadre du recours principal et sa position de partie dépendrait du maintien de ce dernier. L'avantage de cette institution était de régler, dans le cadre d'une seule procédure de recours, toutes les contestations que pouvait susciter la décision litigieuse du département, quelle que fut l'issue du recours (ATA/420/2014 précité consid. 6).

c. L'art. 60 al. 1 let. b LPA pose, en matière de qualité pour recourir, l'exigence d'être touché directement par l'acte attaqué concerné (ici une décision) et d'avoir un intérêt personnel digne de protection à ce que l'acte soit annulé ou modifié. Cette exigence correspond à celle prévue à l'art. 89 al. 1 LTF (arrêts du Tribunal fédéral 1C\_554/2019 du 5 mai 2020 consid. 3.1, qui confirme l'ATA/1337/2019 du 3 septembre 2019 consid. 3a ; 1C\_27/2018 du 6 avril 2018 consid. 1.1 s'agissant de la qualité pour recourir du voisin).

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, pour satisfaire aux critères de l'art. 89 al. 1 LTF, le recourant doit se trouver dans une relation spéciale, étroite et digne d'être prise en considération avec l'objet de la contestation. Le voisin direct de la construction ou de l'installation litigieuse, s'il a en principe la qualité pour recourir, doit en outre retirer un avantage pratique de l'annulation ou de la modification de la décision contestée qui permette d'admettre qu'il est touché dans un intérêt personnel se distinguant nettement de l'intérêt général des autres habitants de la collectivité concernée de manière à exclure l'action populaire (ATF 139 II 499 consid. 2.2 ; 137 II 30 consid. 2.2.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_554/2019 du 5 mai 2020 consid. 3.1). Le voisin ne peut ainsi pas présenter n'importe quel grief ; il ne se prévaut d'un intérêt digne de protection, lorsqu'il invoque des dispositions édictées dans l'intérêt général ou dans l'intérêt de tiers, que si ces normes peuvent avoir une influence sur sa situation de fait ou de droit (ATF 139 II 499 consid. 2.2 ; 137 II 30 consid. 2.2.3 ; 133 II 249 consid. 1.3). Tel est souvent le cas lorsqu'il est certain ou très vraisemblable que l'installation ou la construction litigieuse sera à l'origine d'immissions - bruit, poussières, vibrations, lumière, fumée - atteignant spécialement les voisins. À défaut, il n'y a pas lieu d'entrer en matière sur le grief soulevé (arrêt du Tribunal

fédéral 1C\_27/2018 du 6 avril 2018 consid. 1.1 et les arrêts cités). Ainsi, la jurisprudence a considéré que des voisins, situés à environ 100 mètres de la construction projetée, ne sont pas particulièrement atteints par ce projet s'ils ne voient pas depuis leur propriété la toiture qu'ils critiquent (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_338/2011 du 30 janvier 2012 consid. 3, publié in SJ 2012 I 422).

- 9/21 - A/3559/2019

Lorsque des immissions de nature purement idéale ou immatérielle sont invoquées, les conditions de la qualité pour recourir doivent être remplies de manière plus stricte que pour les immissions matérielles (ATF 112 Ib 154 consid. 3 ; arrêt du Tribunal fédéral 1A.98/1994 du 28 mars 1995 consid. 2c). Les immissions ou les risques justifiant l'intervention d'un cercle élargi de personnes doivent présenter un certain degré d'évidence, sous peine d'admettre l'action populaire que la loi a précisément voulu exclure (ATF 121 II 176 consid. 3a ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_343/2014 du 21 juillet 2014 consid. 2.5). Il incombe au recourant d'alléguer, sous peine d'irrecevabilité, les faits qu'il considère comme propres à fonder sa qualité pour recourir, lorsqu'ils ne ressortent pas de façon évidente de la décision attaquée ou du dossier (ATF 139 II 499 consid. 2.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_554/2019 du 5 mai 2020 consid. 3.1).

d. S'agissant de la qualité pour recourir de voisins contestant, sur le fond, une autorisation de démolir une villa et une piscine extérieure, le Tribunal fédéral a examiné la question de savoir s'ils seraient en mesure de retirer un avantage pratique de l'annulation ou de la modification d'une décision tranchant au fond le sort d'une telle autorisation. Selon notre Haute Cour, on distinguait mal quel avantage de fait ou de droit procurerait aux voisins le maintien de ces installations. Respectivement, on peinait à imaginer quel préjudice ils subiraient du fait de la disparition de ces constructions. Certes, les travaux de démolition entraîneraient éventuellement des nuisances en matière de bruit et de poussière, toutefois limitées dans le temps de sorte qu'elles ne sauraient à elles seules fonder un intérêt pratique à recourir. Les recourants ne faisaient en outre pas valoir une valeur patrimoniale particulière des installations destinées à être détruites, ni n'invoquaient de disposition légale tendant à les protéger. Enfin, la destruction des installations existantes ne conférait, en elle-même, aux propriétaires de la parcelle concernée aucun droit d'ériger une nouvelle construction. Cette question était soumise à une procédure séparée, qui avait donné lieu à une autorisation de construire, distincte de celle de démolir, et que les recourants avaient aussi contestée devant la juridiction compétente. À défaut de retirer un avantage pratique, le Tribunal fédéral a dénié la qualité pour recourir aux voisins (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_27/2018 du 6 avril 2018 consid. 1.2 et 1.3).

Dans une affaire plus récente concernant le recours de voisins directs contre l'autorisation de démolir une villa, une piscine et un garage, le Tribunal fédéral a confirmé cette jurisprudence ainsi que le refus de la chambre administrative d'accorder la qualité pour recourir aux voisins directs. Dans cette affaire, la villa n'avait pas de valeur patrimoniale particulière. Elle serait remplacée par un trou en raison du refus de l'autorisation de construire. Le refus de ladite autorisation n'était pas de nature à conférer un avantage pratique aux voisins. D'une part, l'autorisation de construire – objet d'une autre procédure de recours – était soumise à une procédure distincte de celle de l'autorisation de démolir. D'autre part, la destruction des constructions existantes ne conférait, en elle-même, aux

- 10/21 - A/3559/2019 propriétaires de la parcelle concernée aucun droit d'ériger une nouvelle construction. Les voisins n'avaient donc pas rendu vraisemblable l'existence d'une atteinte particulière susceptible de fonder leur qualité pour agir (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_554/2019 du 5 mai 2020 consid. 3.3).

e. En l'espèce, comme l'a clairement exposé le TAPI, ce qui n'est pas contesté, les bâtiments litigieux, propriétés du recourant, ne font l'objet d'aucune mesure de protection fondée sur la LPMNS. Toutefois, ils sont susceptibles d'obtenir une protection patrimoniale par le biais de l'application combinée de la zone 4B protégée, en cours d'adoption, et de l'art. 106 LCI applicable aux villages protégés constituant l'un des objets des zones protégées (art. 28 LaLAT). Si ladite protection patrimoniale est à ce stade potentielle, il n'en demeure pas moins que la procédure de modification de zones tendant à étendre la zone 4B protégée au périmètre en cause incluant tant la parcelle du recourant, que celle de son voisin, est en cours.

Dans ce contexte, la démolition litigieuse est susceptible de porter une atteinte concrète et directe à la valeur patrimoniale de l'ensemble bâti auxquelles appartiennent les maisons du recourant et de son voisin, qui est tirée du caractère villageois du secteur dont la protection est recherchée par la procédure de modification de zones en cours. En effet, la disparition des bâtiments litigieux, alignés au 7, chemin du 1er-Août, aurait pour effet de réduire l'ensemble bâti de type villageois et a fortiori sa valeur patrimoniale, en créant en outre un vide interrompant l'alignement des maisons entre celles situées du côté de l'avenue Eugène-Lance respectivement du côté de l'avenue des Communes-Réunies. Cette disparition est susceptible de causer une altération importante et nettement perceptible de la valeur architecturale de cet ensemble bâti, en tous les cas en l'absence d'un projet de construction respectant la protection patrimoniale recherchée et ce, dans un délai raisonnable, ce qui affecte directement et concrètement M. HARWOOD dans un intérêt de fait lié à la protection patrimoniale, dont la maison fait partie de ce même ensemble bâti. Le fait que sa maison ne jouxte pas directement les bâtiments du recourant, un jardin les séparant, n'y change rien. Le voisin a ainsi un intérêt de fait personnel et direct à la confirmation du refus querellé, intérêt qui se confond en l'espèce avec l'intérêt général à la protection patrimoniale de ce secteur du village du Grand-Lancy. Il dispose donc d'un intérêt digne de protection se trouvant dans un rapport étroit avec l'objet litigieux de la présente cause. Il a dès lors un avantage pratique directement lié au sort du présent litige. C'est par conséquent à bon droit que le TAPI a admis l'intervention de M. HARWOOD dans la procédure. Le recours doit être rejeté sur ce point. 4)

Le recourant conteste le jugement querellé au motif que les conditions de l'art. 13B LaLAT ne seraient pas remplies. Le TAPI n'avait selon lui pas à se substituer au département qui a explicitement exclu son application. Il soutient

- 11/21 - A/3559/2019 aussi que la démolition litigieuse n'empêche pas l'adoption de la modification de zones envisagée.

a. Lorsque l'adoption, la modification ou l'abrogation d'un plan d'affectation du sol paraît nécessaire, à l'effet de prévenir une construction qui serait de nature à compromettre des objectifs d'urbanisme ou la réalisation d'équipements publics, le département peut refuser une autorisation de construire sollicitée en vertu de l'art. 1 LCI (art. 13B al. 1 phr. 1 LaLAT). Les autorisations de construire au sens de l'art. 1 LCI peuvent entre autres porter sur le fait de « démolir, supprimer ou rebâtir une construction ou une installation » (al. 1 let.

c).

Selon l'art. 13B al. 2 LaLAT, il ne peut s'écouler plus de deux années entre la décision de refus et l'adoption, la modification ou l'abrogation d'un plan d'affectation du sol, la mise à l'enquête du projet devant intervenir dans les douze mois à compter de la décision de refus. A défaut, le propriétaire reprend la libre disposition de son terrain, dans les limites des lois ou plans d'affectation du sol en vigueur, soit, dans les zones de développement, selon les normes de la zone ordinaire ou selon le plan d'affectation spécial en force. L'art. 13B al. 4 LaLAT précise que le délai cité à l'al. 2 est suspendu en cas de recours contre une décision prise dans le cadre de la procédure d'adoption du plan d'affectation ; il en est de même en cas de référendum municipal ou cantonal.

b. Les zones protégées constituent des périmètres délimités à l'intérieur d'une zone à bâtir ordinaire ou de développement et qui ont pour but la protection de l'aménagement et du caractère architectural des quartiers et localités considérés (art. 12 al. 5 LaLAT). L'art. 28 LaLAT régit les zones « protégées » en disposant que les villages protégés font l'objet de dispositions particulières incluses dans la LCI. Celles-ci figurent aux art. 105 à 107 LCI sous la section 4 intitulée « Villages protégés ».

En vertu de l'art. 106 al. 1 LCI, dans les villages protégés, le département, sur préavis de la commune et de la commission des monuments, de la nature et des sites (ci-après : CMNS), fixe dans chaque cas particulier l'implantation, le gabarit, le volume et le style des constructions à édifier, de manière à sauvegarder le caractère architectural et l'échelle de ces agglomérations ainsi que le site environnant. Le département peut en conséquence, à titre exceptionnel, déroger aux dispositions régissant les distances entre bâtiments, les distances aux limites de propriétés et les vues droites. L'art. 106 al. 3 LCI dispose, depuis le 18 novembre 2017, que les préavis sont motivés. Conformément à l'art. 107 LCI, dans la mesure où il n'y est pas dérogé par l'art. 106, les dispositions applicables à la 4ème zone rurale sont applicables aux constructions édifiées dans la zone des villages protégés. La 4ème zone rurale est la zone 4B applicable aux villages et aux hameaux (art. 19 al. 2 let. b LaLAT). Il s'agit d'un des deux types de 4ème zone, destinée principalement aux maisons d'habitation comportant en principe plusieurs logements (art. 19 al. 2 LaLAT).

- 12/21 - A/3559/2019

Parmi les dispositions générales de la LCI, l'art. 15 LCI régissant l'esthétique des constructions prévoit, à son al. 1, que le département peut interdire ou n'autoriser que sous réserve de modification toute construction qui, par ses dimensions, sa situation ou son aspect extérieur nuirait au caractère ou à l'intérêt d'un quartier, d'une rue ou d'un chemin, d'un site naturel ou de points de vue accessibles au public. Selon l'art. 15 al. 3 LCI, le département peut subordonner la délivrance d'une autorisation de démolir à la présentation préalable par le requérant d'un projet de nouvelle construction dont l'exécution soit assurée dans un délai maximum de dix ans. La loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation est réservée.

c. Dans une affaire concernant un projet de construction d'immeubles comportant vingt-trois logements en zone 4B protégée dans la commune de Plan-les-Ouates et impliquant la démolition de trois immeubles anciens, le Tribunal fédéral a rejeté le recours contre le refus du département d'autoriser ce projet (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_579/2015 du 4 juillet 2016).

Il a écarté le grief selon lequel le besoin de protection des immeubles existants avait été confondu avec l'impact du projet lui-même, considérant qu'il n'était pas arbitraire de juger que le projet n'était pas de nature à préserver le site environnant. Le département avait estimé d'une part, sur la base de l'avis de la CMNS, que les immeubles existants donnaient une cohérence historique et une lisibilité au « village-rue » d'origine et d'autre part que le projet de construction ne s'intégrait pas à l'environnement bâti (consid. 3.2).

L'art. 106 LCI, spécialement applicable aux villages protégés, confère un large pouvoir d'appréciation au département compétent. Celui-ci peut fixer lui-même les règles applicables aux constructions dans le but de sauvegarder le caractère d'un village et le site environnant, et déroger aux dispositions ordinaires. Ce large pouvoir d'appréciation et de décision implique la possibilité de refuser un projet qui, ne respectant pas ces prescriptions spéciales, porterait une atteinte excessive au caractère d'un village protégé, soit que les bâtiments existants méritent une protection particulière, soit que le projet en lui-même n'est pas satisfaisant du point de vue de l'intégration (consid. 3.2).

Précisant qu'un refus absolu de démolir et une obligation de conserver les bâtiments ne serait possible que par le biais d'une mesure de classement ou de mise à l'inventaire, assortie d'une protection juridique suffisante, le Tribunal fédéral a estimé que l'art. 15 al. 1 et al. 3 LCI constituait une base légale suffisante pour refuser l'autorisation de construire et de démolir. Dans le cas d'espèce, l'interdiction de démolir était étroitement liée à l'interdiction de construire. Elle était motivée tant par le besoin de protection du village que par le caractère insatisfaisant du projet présenté. Il apparaissait dès lors raisonnable d'exclure la destruction des bâtiments tant qu'une solution de remplacement satisfaisante n'était pas présentée, ce qui était aussi le sens de l'art. 15 al. 3 LCI. II

- 13/21 - A/3559/2019 n'en découlait pas pour autant que ce refus de l'autorisation de démolition serait absolu. La CMNS demandait certes la préservation des bâtiments, mais n'excluait pas une réhabilitation sous forme de rénovation, l'essentiel étant le maintien des gabarits existants et le respect des jardins privatifs situés à l'arrière des bâtiments. Il n'était pas non plus exclu qu'une reconstruction puisse être autorisée pour autant que le caractère des immeubles (en premier lieu les façades et les toits) et les gabarits actuels soient respectés (consid. 4.2).

Le Tribunal fédéral a aussi rejeté le grief tiré de la violation du principe de proportionnalité, selon lequel la décision de refus serait assimilable à un classement ou à une mise à l'inventaire. Les circonstances particulières du cas d'espèce, notamment le préavis de la CMNS rendu après une inspection locale et sur la base d'un rapport d'analyse historique, laissaient la place à des projets de rénovation, y compris importante, susceptibles de procurer aux recourants une rentabilité suffisante, eu égard aux règles applicables en zone 4B protégée et aux notes attribués aux immeubles lors du recensement architectural. Quant à l'intérêt public lié à la construction de nouveaux logements, s'il était certes important dans le canton de Genève, le Tribunal fédéral a jugé que l'intérêt opposé à la conservation du patrimoine bâti pouvait également justifier une limitation de ce point de vue. La plupart des logements n'étaient alors plus occupés en raison de leur vétusté. Une rénovation, même légère, pourrait permettre de remédier à cet état de choses, voire d'augmenter légèrement le nombre d'appartements (consid. 5)

d. Selon la jurisprudence constante de la chambre administrative, l'art. 13B LaLAT – en substance équivalent à l'ancien art. 17 de cette loi – est une mesure provisionnelle

individuelle tendant à protéger un processus de révision des plans d'affectation en paralysant l'application du plan en vigueur par l'effet anticipé du plan en gestation. La mesure assure le travail de révision contre les risques représentés par les projets de construction soumis à autorisation qui pourraient le menacer. Le refus vise à maintenir la liberté d'action de l'autorité chargée de l'établissement du plan d'affectation (ATA/1273/2017 du 12 septembre 2017 consid. 6b ; ATA/231/2014 du 8 avril 2014 consid. 3b et 3c et les arrêts cités ; ATA/156/2011 du 8 mars 2011 consid. 6 et les références citées ; ATA/45/2008 du 5 février 2008 consid. 3 et 4). L'art. 13B LaLAT accorde au département une grande marge d'appréciation que le juge ne peut revoir qu'en cas d'excès ou d'abus (art. 61 al. 2 LPA ; ATA/1273/2017 du 12 septembre 2017 consid. 6d ; ATA/231/2014 du 8 avril 2014 consid. 3d).

L'art. 13B LaLAT ne suppose pas que le processus législatif soit déjà engagé. Il suffit, d'après le texte légal, qu'une modification du régime des zones paraisse nécessaire. Dès cette nécessité constatée, et sans qu'il soit besoin que les intentions se soient déjà concrétisées dans un texte, une intervention est possible sur la base du refus conservatoire (ATA/45/2008 du 5 février 2008 consid. 4c).

- 14/21 - A/3559/2019 L'application de cette disposition ne nécessite pas l'existence d'un plan d'affectation, mais uniquement son projet lié à des objectifs d'urbanisme (ATA/45/2008 du 5 février 2008 consid. 5a). Il suffit que la construction envisagée paraisse de nature à contrecarrer les objectifs visés (ATA/156/2011 du 8 mars 2011 consid. 7 ; ATA/457/2010 du 29 juin 2010 consid. 7 ; ATA/45/2008 du 5 février 2008 consid. 6a ; ATA/323/2001 du 15 mai 2001 consid. 13).

L'ancien Tribunal administratif a confirmé le refus d'une autorisation de construire fondé sur l'art. 13B LaLAT, notamment au motif que la possibilité de mettre en œuvre la densification et la mixité prévues par l'étude d'aménagement dans le secteur incluant la parcelle litigieuse était susceptible d'être compromise par le projet de construire de nouvelles halles d'exposition, celles-ci limitant le choix laissé aux concepteurs du futur plan d'affectation (ATA/45/2008 du 5 février 2008 consid. 6b). Dans une autre affaire concernant la construction d'un bâtiment comportant deux logements, la chambre administrative a donné raison au département qui n'avait pas fait usage de l'art. 13B LaLAT. Au vu des pièces du dossier, il n'existait aucun projet lié à des objectifs d'urbanisme. Le périmètre concerné était destiné à des logements et le projet initial avait été modifié en tenant compte du plan de site en cours d'élaboration (ATA/156/2011 du 8 mars 2011 consid. 7). En outre, examinant les conditions de restriction à la garantie de propriété, le Tribunal fédéral a jugé, dans une affaire vaudoise concernant une disposition similaire à l'art. 13B LaLAT, que le principe de la proportionnalité (art. 36 al. 3 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 - Cst. - RS 101) exigeait, d'une part, qu'une mesure fondée sur une telle disposition ne s'étende pas dans le temps au-delà de ce qui était nécessaire. D'autre part, il impliquait qu'une interdiction de bâtir ne devait pas paralyser un projet qui ne compromettait pas la planification envisagée (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_528/2011 du 27 avril 2012 consid. 2.2).

Les mesures provisionnelles fondées sur l'art. 13B LaLAT ont leur raison d'être tant que le changement d'affectation n'est pas encore décidé. À cause de leur nature provisoire et accessoire, elles cessent en principe de déployer leurs effets quand la procédure principale prend elle-même fin ; c'est pourquoi on ne saurait concevoir un tel « effet anticipé négatif » après l'approbation du nouveau plan, ou le cas échéant, après une décision de l'autorité de

planification renonçant à la modification du plan précédent. En outre, la législation cantonale prévoit généralement que ces mesures provisionnelles prennent fin par l'écoulement du temps si la procédure de planification n'est pas achevée suffisamment rapidement (arrêt du Tribunal fédéral 1P.444/2001 du 29 novembre 2001 publié in SJ 2002 I 318 ; ATA/231/2014 du 8 avril 2014 consid. 3e et les arrêts cités).

e. Enfin, selon la jurisprudence fédérale relative au droit intertemporel, la légalité d'un acte administratif (y compris une autorisation de construire) doit en principe être examinée en fonction de l'état de droit prévalant au moment de son

- 15/21 - A/3559/2019 prononcé (par opposition au moment du dépôt de la requête), sous réserve de l'existence de dispositions transitoires ; en conséquence, l'autorité de recours applique le droit en vigueur au jour où l'autorité administrative a statué (ATF 144 II 326 consid. 2.1.1 ; 139 II 263 consid. 6 ; 135 II 384 consid. 2.3 ; 125 II 591 consid. 5e/aa ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_488/2019 du 24 janvier 2020 consid. 3.1.2), ce qui se justifie en particulier lorsque la décision vise à régler un comportement futur, en tout cas sous l'angle de l'intérêt public (Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2ème éd., 2018, n. 410 et les références citées).

Toutefois, l'autorité de recours doit appliquer immédiatement le nouveau droit, entré en vigueur en cours de procédure, lorsque cela répond à un intérêt public prépondérant (ATF 141 II 393 consid. 2.4 ; 139 II 243 consid. 11.1 ; 135 II 384 consid. 2.3). Il en va généralement ainsi en matière de droit de l'environnement et d'aménagement du territoire (ATF 119 Ib 174 consid. 3 ; 112 Ib 39 consid. 1c ; 99 Ib 150 consid. 1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_666/2017 du 27 mars 2019 consid. 2.1), y compris dans certains cas lorsque les procédures de première instance ou de recours ont subi des retards considérables qui n'étaient pas imputables au requérant (cf. notamment ATF 119 Ib 174 consid. 3). Les critères pour déterminer si une application immédiate du nouveau droit s'impose sont les suivants. Par analogie avec les règles du Titre final du Code civil suisse du 10 décembre 1907 (CC - RS 210), il faut que la nouvelle règle réponde à un intérêt public majeur, dont l'application ne souffre aucun délai. Il convient ensuite de tenir compte du pouvoir d'examen de l'instance de recours auprès de laquelle la cause est pendante : un pouvoir d'examen complet en légalité peut déjà suffire à une application immédiate du nouveau droit (ATF 141 II 393 consid. 2.4 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_379/2016 du 13 juin 2017 consid. 5.1). Selon la doctrine, le principe de l'économie de procédure peut aussi justifier l'application immédiate du nouveau droit, en ce sens qu'une requête, ayant été rejetée en application de l'ancien droit par l'instance précédente, serait conforme au nouveau droit entré en vigueur après qu'elle a été saisie, et qu'il suffirait donc à l'intéressé, après un rejet de son recours, de renouveler sa demande (Pierre MOOR/Alexandre FLÜCKIGER/Vincent MARTENET, Droit administratif, vol. I, 2012, p. 194 s).

L'application du principe de la bonne foi doit néanmoins être réservée, lorsque l'autorité retarde volontairement l'instruction d'un dossier ou lorsque cette instruction, sans la faute de l'administré, prend plus de temps qu'il ne serait raisonnablement nécessaire (Thierry TANQUEREL, op. cit., n. 411). Dans ce cas, si l'ancien droit, en vigueur au moment du dépôt de la demande, est plus favorable à l'administré, il devra être appliqué (ATF 139 II 263 consid. 8.2 ; 110 Ib 332 consid. 3a et les arrêts cités), à moins que l'ordre public ou un motif d'intérêt public très important n'impose l'application de la nouvelle règle (ATF 119 Ib 174 consid. 3 ; Thierry TANQUEREL, op. cit., n. 411).

- 16/21 - A/3559/2019 5)

En l'espèce, il convient d'examiner si les deux conditions posées par l'art. 13B LaLAT sont concrètement réalisées, après avoir déterminé le moment déterminant pour cet examen.

a. Conformément à la jurisprudence précitée en matière de droit intertemporel, la présente cause doit s'examiner à l'aune de l'état du droit au moment du prononcé de la décision litigieuse par le département le 23 août 2019, et non du dépôt de la requête en démolition en février 2019. Ladite demande a été instruite de manière diligente par le département. L'écoulement d'environ deux mois et demi entre la visite des bâtiments litigieux par les représentantes du SMS fin mars 2019 et l'envoi de la lettre du 13 juin 2019 par le chef du département au maire de la commune n'est pas critiquable. Il s'explique par les démarches du département tendant à clarifier la question de la protection patrimoniale du secteur où se trouvent les bâtiments litigieux du recourant, mise en lumière lors de l'instruction de sa demande de démolition, ainsi qu'à déterminer la mesure adéquate de protection, vu notamment la demande d'un plan de site émise par Patrimoine Suisse, en procédant à la consultation de l'OPS et de l'office de l'urbanisme.

À la différence de l'ATA/208/2016 du 8 mars 2016, dont les circonstances sont très particulières en raison de la durée du contentieux découlant des premières décisions favorables du département, rendues en janvier 2010, aux projets de démolition et de construction alors contestés, l'objectif d'urbanisme concerne in casu la modification d'un plan d'affectation relevant de la compétence cantonale, et non une démarche purement communale tendant à l'adoption d'un « plan localisé d'utilisation du sol ». Une autre différence importante avec cet arrêt dans le cas présent est que la volonté et la nécessité de procéder à ladite modification de zones sont en l'espèce, pour les raisons évoquées plus bas, établies au moment de la décision litigieuse rendue par le département en août 2019. De plus, le département n'a, dans la présente affaire, pas statué le même jour sur la demande de démolition (M 8'339) et sur la demande en autorisation de construire (DD 112'340). Au vu de ces éléments, le recourant ne peut, dans le cas d'espèce, se prévaloir de l'ATA/208/2016 précité qui confirmait le refus du département d'ordonner une mesure provisionnelle au sens de l'art. 13B LaLAT en raison des circonstances particulières dudit cas, en particulier du non-respect du délai de deux ans prescrit par cette disposition. Enfin, le fait qu'en déposant sa demande de démolition en février 2019, soit avant le courrier du 13 juin 2019 du chef du département au maire de la commune, le recourant n'a pas cherché à prendre les autorités « de vitesse », ne change rien. En effet, d'une part, le moment déterminant pour l'examen de la requête est, pour les raisons précitées, celui du prononcé de la décision du département. D'autre part, les deux conditions prévues par l'art. 13B LaLAT sont in casu remplies pour les motifs sous-mentionnés. Le but de cette norme est, comme le soulignent tant cet arrêt que les travaux préparatoires qui y sont rappelés, de permettre de « "geler" provisoirement le statut d'un terrain en vue d'adapter la planification du sol

- 17/21 - A/3559/2019 permettant de "légaliser" un objectif d'urbanisme ou de protection du patrimoine » (Mémorial du Grand Conseil 2000/XI p. 10217, p. 10222 s. ; ATA/208/2016 précité consid. 3b ; ATA/45/2008 du 5 février 2008 consid. 4b). L'argument tiré de l'ATA/208/2016 précité doit donc être rejeté.

Enfin, il y a lieu de souligner que si l'état du droit n'a pas changé entre le prononcé du refus litigieux en août 2019 et le moment où le TAPI puis la chambre administrative statuent, il en va différemment du contexte de faits déterminants pour l'issue de la présente cause.

Tandis qu'en août 2019, le département n'avait pas encore décidé du sort de la demande en autorisation de construire l'immeuble sollicitée par le recourant, tel n'était pas le cas en mai 2020 lorsque le TAPI a rendu le jugement litigieux, ni ne l'est au moment où juge la chambre de céans. En effet, le département a refusé cette demande en autorisation de construire le 3 octobre 2019, décision qui n'a pas été contestée et qui est donc entrée en force à l'issue du délai de recours de trente jours. La chambre de céans doit tenir compte de cet élément de fait dans la présente procédure de recours, pour les raisons exposées ci-après.

b. S'agissant de la première condition de l'art. 13B al. 1 phr. 1 LaLAT, le caractère nécessaire de la modification de zones en cours consistant à étendre la zone 4B protégée au secteur dans lequel se trouvent les bâtiments de l'intervenant et du recourant, résulte de l'instruction de la demande de démolition de ce dernier. Cela ressort, d'une part, de la position du SMS ayant requis une visite intérieure des lieux, en présence des représentantes du service des monuments et des sites et de celui des monuments d'art et d'histoire, en raison de la valeur élevée attribuée au bâtiment, objet de ladite requête, par le recensement en cours de la commune de Lancy. Le SMS a ensuite émis un préavis défavorable à la démolition d'un bâtiment patrimonial situé dans le périmètre d'une modification de zones. D'autre part, Patrimoine Suisse a manifesté son opposition en détaillant les raisons plaidant en faveur d'une protection patrimoniale de l'ensemble bâti comprenant les deux bâtiments litigieux du recourant, une maison d'habitation et un atelier, malgré le caractère architectural simple de la maison-atelier de ce dernier. Ces bâtiments s'inscrivent dans le caractère villageois du périmètre, déjà grandement altéré par des démolitions/reconstructions successives, et dans l'alignement d'un mas remontant en tout cas au début du XVIIIème siècle et dont le parcellaire n'a été que peu modifié. Faire disparaître lesdits bâtiments au profit d'une architecture moderne, même de qualité, ne pourrait qu'affaiblir, selon Patrimoine Suisse, un peu plus la forte valeur villageoise du site. Cette association a proposé l'élaboration d'un plan de site.

C'est dans ce contexte que la commune et le département ont convenu, en juin 2019, après consultation de l'OPS et de l'office de l'urbanisme, de procéder à la modification de zones susmentionnée, à savoir l'extension de la zone 4B protégée. Il convient aussi de relever que la loi ayant créé cette zone incluait, à

- 18/21 - A/3559/2019 l'origine, le secteur sud du village du Grand-Lancy, comme le rappelle le conseiller d'État en charge du département dans son courrier du 13 juin 2019. Le fait que la commune ait émis, en mars 2019, un préavis favorable au projet de démolition ne modifie pas les éléments précités et établis après ledit préavis, qui attestent d'une valeur patrimoniale du site en question à laquelle contribuent les bâtiments litigieux du recourant. Il s'agit d'éléments objectifs mis en lumière par les services et les associations spécialisés en matière de protection du patrimoine, qui ont conduit, d'une part, le département à examiner cette question s'agissant du périmètre concerné par la demande de démolir et, d'autre part, la commune à accepter la démarche de protection patrimoniale proposée par le chef du département dans la phase finale d'instruction de la demande du recourant.

Par conséquent, au moment du prononcé du refus litigieux, en août 2019, il existait une volonté concordante et fondée sur des éléments objectifs tangibles du département et de la commune, afin de procéder à une modification de zones tendant à protéger le secteur concerné par son insertion en zone 4B protégée. La première condition de l'art. 13B al. 1 1ère phr. LaLAT relative à la nécessité d'une modification d'un plan d'affectation du sol est ainsi remplie.

c. La deuxième condition de l'art. 13B al. 1<sup>ère</sup> phr. LaLAT, exigeant que la construction querellée soit de nature à compromettre les objectifs d'urbanisme, est in casu également réalisée. En effet, comme déjà évoqué, l'objectif d'urbanisme poursuivi par la modification de zones tend à protéger le maintien du caractère villageois de l'ensemble bâti concerné. Ladite mesure d'aménagement du territoire aura pour effet, une fois adoptée, d'assurer cette protection patrimoniale par l'application combinée des dispositions relatives aux zones protégées exposées ci-dessus et de l'art. 106 LCI qui confère un large pouvoir d'appréciation et de décision au département, comme le relève la jurisprudence fédérale susmentionnée.

La présente cause a la particularité de porter sur une demande de démolir des bâtiments existants, compris désormais dans le périmètre de protection patrimoniale de la modification de zones en cours précitée, sans qu'aucun projet de construire ne l'accompagne en l'état, étant rappelé que la demande d'autorisation de construire déposée par le recourant en même temps que sa demande de démolir a été refusée en octobre 2019 et n'a pas été contestée par ce dernier. Le recourant se limite à alléguer qu'il déposera une nouvelle demande de construire une fois que la demande de démolition sera entrée en force. Or, ce cas de figure présente un risque concret et préjudiciable à la protection du patrimoine poursuivie par la mesure d'aménagement en cours dans l'hypothèse où le recourant décidait de renoncer, ce qui est son droit, à un projet de construction sur sa parcelle, ce d'autant plus que, conformément à la jurisprudence fédérale susmentionnée, la destruction des bâtiments existants ne lui confère pas de droit de construire.

- 19/21 - A/3559/2019

En présence d'un tel risque, dû à l'absence d'un projet de construction conforme à la zone 4B protégée et exécutable dans un délai raisonnable, la chambre de céans ne peut que constater que le projet de démolition litigieux est susceptible de compromettre l'objectif d'urbanisme visé par la modification du plan d'affectation en cours, en ce sens qu'il entraînera une altération architecturale sensible de l'ensemble bâti ayant une forte valeur villageoise et déjà grandement affecté comme le souligne Patrimoine Suisse dans ses observations du 26 mars 2019.

d. Dans ces circonstances, il y a lieu d'admettre que la restriction à la garantie de propriété du recourant repose, conformément à l'art. 36 al. 1 Cst., sur une base légale formelle, à savoir l'art. 13B LaLAT. Cette conclusion ne résulte pas d'une appréciation en opportunité, comme le soutient le recourant, mais d'un examen juridique portant sur les questions de savoir s'il existe une base légale autorisant le département à refuser la démolition litigieuse en raison de la valeur patrimoniale des bâtiments et du secteur en cause, et si les conditions de ladite base légale sont réalisées dans le cas d'espèce. Le fait que le département n'ait pas invoqué devant le TAPI l'application de l'art. 13B LaLAT n'y change rien, ce d'autant plus que le département, devant la chambre de céans, plaide l'application de cette disposition et qu'il s'agit en outre de l'une de ses prérogatives, et non celle du recourant. Le grief de celui-ci sur ce point sera donc écarté.

Aucune partie ne conteste le fait que les deux autres conditions d'une restriction à un droit fondamental (art. 36 al. 2 et 3 Cst.) sont réunies. L'intérêt public à ladite restriction relève de la protection du patrimoine. Le refus conservatoire de démolir les bâtiments existants respecte le principe de proportionnalité, concrétisé à l'art. 13B al. 2 LaLAT, en ce sens que cette disposition pose une limite temporelle fixée à deux ans, sous réserve de recours liée à

la mesure d'aménagement engagée, limite qui n'a pas été dépassée en l'espèce. Enfin, rien n'empêche le recourant de déposer une nouvelle demande de construire conforme aux dispositions régissant la nouvelle zone en cours d'adoption.

Par conséquent, le refus litigieux de démolir est conforme à l'art. 13B LaLAT, comme l'a jugé à bon droit le TAPI. Le recours doit donc être rejeté. Au terme de la période de conservation, le propriétaire « reprend la libre disposition de son terrain » selon les normes en vigueur (art. 13B al. 2 phr. 2 LaLAT), sans toutefois que l'autorisation qui a été refusée ne soit délivrée automatiquement, conformément à la jurisprudence de la chambre administrative (ATA/1273/2017 du 12 septembre 2017 consid. 6c et les arrêts cités). La question de l'application de l'art. 15 al. 3 LCI sera alors susceptible de se poser. 6)

Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'500.- sera mis à la charge du recourant (art. 87 al. 1 LPA). Une indemnité de procédure de CHF 1'000.- sera

- 20/21 - A/3559/2019 allouée à M. HARWOOD qui y a conclu et qui a recouru au service d'un avocat pour la défense de ses intérêts, à la charge du recourant (art. 87 al. 2 LPA).

\* \* \* \* \*

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.