

GE_GERICHTE ATA/231/2014 vom 8. April 2014

GE Cour de justice, 2014-04-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_231_2014

FR: GE_GERICHTE ATA/231/2014 du 8 avril 2014

IT: GE_GERICHTE ATA/231/2014 del 8 aprile 2014

Regeste

Résumé: Refus conservatoires de délivrer des autorisations de construire un bâtiment industriel dans le périmètre PAV, en raison d'un projet de modification des limites de zones prévoyant une affectation mixte pour le secteur en cause ; réactivation de ces demandes d'autorisations à l'échéance du délai de deux ans ; adoption et entrée en vigueur du changement d'affectation précité en cours d'instruction des nouvelles demandes ; secondes décisions de refus d'autorisations de construire confirmées par la chambre administrative, non en tant que nouveaux refus conservatoires, mais en application du nouveau droit.

Erwägungen

E. 9

avril 2008), avant d'être refusées le 9 septembre suivant en application de l'art. 13B LaLAT. Depuis, le délai de deux ans prévus par cette disposition était parvenu à échéance et ces demandes avaient été redéposées. Celles-ci devaient être rapidement traitées et les autorisations de construire sollicitées délivrées sans délai. 22) Par courrier de ses architectes du 17 novembre 2011, Electro-Matériel a déposé un projet modifié visant à donner suite au préavis de la DGM du 7 juillet 2011 dans les dossiers nos DD 104'313 et DP 18'367.

Vingt places pour le stationnement de vélos avaient été rajoutées dans le 1er sous-sol du parking. Le nombre total de places de parking avait été défini avec un représentant de la DGM, compte tenu de ses cinquante-cinq employés qui, pour la plupart, ne pouvaient se rendre sur leur lieu de travail à vélo. S'agissant de la rampe de parking, la loi n'interdisait pas le système proposé (accès rue Eugène- Marziano et sortie rue Boissonnas). Les rampes étaient très éloignées du carrefour et un regroupement des rampes ne serait pas adéquat au vu de l'utilisation projetée rue Marziano (accès parking, sortie piétons immeuble et quai de déchargement). 23) Par courrier de son avocat du 7 décembre 2011, Electro-Matériel a mis en demeure le département de statuer dans les dix jours sur ses demandes en autorisation de construire nos DD 102'040 et DP 18'080, sans quoi elle commencerait les travaux en application de l'art. 4 al. 4 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05). Il lui paraissait qu'un mois et demi était amplement suffisant pour rendre une décision, ce d'autant que les demandes en question avaient été formées une nouvelle fois le 31 mai 2011, après un premier dépôt du 24 avril 2008 (recte : 9 avril 2008). 24) Le 15 décembre 2011, le département a rendu quatre décisions de refus des autorisations de construire sollicitées.

Celles relatives aux demandes nos DD 104'313 et DP 18'367 étaient motivées comme suit : le projet n'était pas conforme à l'art. 13B LaLAT, ainsi qu'au RPSFP. La loi n° 10'788 affectait la parcelle concernée à une zone de développement 2 dévolue à une affectation mixte et la délivrance d'une autorisation de construire était en principe subordonnée à

l'adoption préalable d'un PLQ PAV. En tant qu'il portait sur l'agrandissement d'un bâtiment industriel, le projet contrevenait à cette législation. Par ailleurs, il portait sur un emplacement dévolu à la création d'un axe structurant de mobilité douce et d'un espace public de loisirs et de détente qui nécessiterait l'élargissement de la rue

- 9/25 - A/350/2012 Boissonnas sur la parcelle concernée. Il compromettait donc les objectifs d'urbanisme relatifs au développement du périmètre en question qui seraient matérialisés par un PLQ PAV dans le secteur. Sous l'angle de la zone industrielle, le nombre de places de stationnement prévu par le projet dépassait largement les normes applicables en centre-ville pour les activités, lesquelles étaient moins restrictives que celles envisagées pour le projet PAV. Le projet ne remplissait pas non plus les conditions fixées par la DGM pour permettre la délivrance d'une autorisation de construire. Le département faisait donc sien le préavis défavorable de la commune du 13 juillet 2011.

Les décisions de refus des autorisations de construire nos DD 102'040 et DP 18'080 se fondaient également sur l'art. 13B LaLAT. Après les premiers refus conservatoires du 9 septembre 2008, la requérante avait à nouveau sollicité la délivrance de ces autorisations de construire le 7 octobre 2011, soit après que la loi n° 10'788 soit entrée en vigueur. Or, le projet en cause n'était pas conforme à cette législation, respectivement avec la création prévue d'un axe structurant de mobilité douce à cet endroit. Il compromettait donc les objectifs d'urbanisme qui seraient matérialisés dans un PLQ PAV, prévoyait un nombre de places de stationnement trop élevé et ne remplissait pas les conditions fixées par la DGM. 25) Par acte du 31 janvier 2012, Electro-Matériel a recouru auprès du TAPI contre ces quatre décisions, concluant à leur annulation et au renvoi des dossiers au département pour qu'il complète l'instruction et délivre les autorisations sollicitées en application des normes de la zone industrielle. 26) Le 27 avril 2012, le département a conclu au rejet du recours et à la confirmation des décisions querellées.

Les conditions d'un nouveau refus conservatoire au sens de l'art. 13B LaLAT étaient remplies, de même que celles d'un refus ordinaire. Le projet litigieux mettait non seulement en péril les objectifs du PAV, mais contrevenait également à la loi n° 10'788 s'agissant de son affectation. Il n'était pas conforme en matière de mobilité et de risques d'inondation. Le projet se situait dans l'ancien delta de l'Arve. La configuration plane du secteur aboutissait à des risques accrus d'inondation en cas de crue, d'embâcle ou de pluie. Le réseau de canalisation était insuffisant pour accueillir une exploitation telle que celle envisagée par la recourante. 27) Le 12 septembre 2012, le TAPI a tenu une audience de comparution personnelle des parties.

Electro-Matériel a expliqué avoir tenu compte, dans ses nouvelles demandes d'autorisation de mai 2011, des préavis rendus à l'égard de ses demandes de 2008, s'agissant de la rampe de parking et de la modification des voies de fuite et des sorties de secours. Elle a produit une note explicative de ses architectes qui listait

- 10/25 - A/350/2012 les modifications apportées. Selon ce document, le nombre de places de stationnement prévu (91 places au total) tenait compte des constructions prévues dans le cadre de la DP 18'367 et était inférieur au maximum de 123 places autorisables. La demande de la DGM et de la Ville de Genève de suppression de la rampe d'accès sur la rue Boissonnas pouvait être réalisée, moyennant l'élargissement de la rampe d'accès prévue sur la rue Eugène-Marziano en rampe double sens. Un parking à vélos de 20 à 30 places pouvait être créé au premier sous-sol. S'agissant de l'assainissement du réseau des eaux

pluviales, l'intégralité de la parcelle était depuis toujours constituée de matériaux non perméables (bâtiment et bitume), de sorte que le projet ne modifierait pas la situation actuelle. Techniquement, la recourante s'est dite disposée à retirer les deux demandes d'autorisation déposées en 2008, afin de ne conserver que les deux nouvelles requêtes, conformes aux préavis des services consultés. Ses arguments demeuraient pour le reste inchangés.

Le département a pris acte du retrait des demandes d'autorisation déposées en 2008, précisant que celui-ci rendait sans objet les décisions rendues à leur égard. Pour des questions de mobilité, de création de logements et de risques d'inondation, il persistait dans ses décisions de refus, afin que la gestion des risques d'inondation puisse notamment s'effectuer correctement dans le cadre du projet PAV.

A l'issue de l'audience, le TAPI a imparti un délai de trois semaines au département pour se déterminer sur la note explicative produite par la recourante. 28) Le 1er octobre 2012, le département a donné suite à l'invite du tribunal.

Il prenait note de ce qu'une rampe unique pouvait être réalisée sur la rue Eugène-Marziano, afin de répondre aux exigences formulées par la DGM dans son préavis du 7 juillet 2011. Se référant au préavis du service de la planification de l'eau du 23 août 2011 rendu à l'égard de la DD 104'313, il n'avait pas d'observations à formuler au sujet de l'assainissement du réseau des eaux pluviales. Le problème ne concernait pas l'assainissement des eaux, mais la gestion des risques d'inondation liés aux crues de l'Aïre et de la Drize, ainsi qu'aux eaux météoriques. L'office de l'urbanisme se chargeait de cette gestion, en collaboration avec la direction générale de l'eau. 29) Par jugement du 12 décembre 2012, notifié le 13 décembre et reçu le

E. 14

décembre 2012, le TAPI a déclaré le recours sans objet en tant qu'il concernait les décisions de refus d'autorisations de construire nos DD 102'040 et DP 18'080 et l'a rejeté en tant qu'il visait les décisions de refus d'autorisations de construire nos DD 104'313 et DP 18'376.

- 11/25 - A/350/2012

La recourante ayant retiré ses deux demandes d'autorisations de construire déposées le 19 mai 2008, seuls les refus d'autorisation concernant les deux nouvelles déposées le 19 mai 2011 demeuraient litigieux.

En matière d'autorisations de construire, le droit applicable était, en principe, celui en vigueur au moment où la décision était prise. La recourante avait déposé ses deux nouvelles demandes le 19 mai 2011. Les derniers préavis avait été rendus dans le courant des mois de juin et juillet 2011. La loi n° 10'788 avait été adoptée le 23 juin 2011 et était entrée en vigueur le 30 août 2011. C'était donc à juste titre que le département avait fondé ses décisions de refus sur cette législation. Il avait statué dans un délai raisonnable, la recourante ne prétendant pas qu'il aurait retardé l'instruction de ses dossiers.

La parcelle de la recourante se situait dans le secteur E du PAV et le projet portait sur une surface d'environ 8'000 m². Il ne s'agissait pas d'une construction de peu d'importance (art. 3 al. 1 de la loi n° 10'788). Le projet ne prévoyait pas d'affectation mixte. En refusant de délivrer les autorisations de construire sollicitées, le département n'avait donc fait que se conformer à la loi n° 10'788, laquelle exigeait notamment que les constructions et installations soient précédées de l'adoption de PLQ PAV. Il n'était dès lors pas nécessaire

d'examiner si les conditions d'un refus conservatoire de ces mêmes autorisations, telles que prévues par l'art. 13B LaLAT, étaient en outre réalisées. 30) Par acte du 29 janvier 2013, Electro-Matériel a recouru auprès de la chambre administrative contre ce jugement, concluant à son annulation, ainsi qu'à celle des décisions de refus d'autorisations de construire nos DD 104'313 et DP 18'367 du 15 décembre 2011, au renvoi des dossiers au département pour qu'il délivre celles-ci et à l'allocation d'une indemnité pour les frais causés par la procédure de recours.

Bien qu'elle eût retiré ses deux premières demandes en autorisation de construire, il ne pouvait être fait abstraction de ce que son projet de construction en deux étapes avait été soumis au département le 9 avril 2008 et que les deux nouvelles requêtes de mai 2011 portaient sur le même projet, seules des modifications de détail ayant été apportées. Les décisions de refus du

E. 15

décembre 2011 ne pouvaient pas se fonder sur la loi n° 10'788, pas plus qu'elles ne pouvaient appliquer une seconde fois l'art. 13B LaLAT. Le Tribunal fédéral avait insisté sur le fait qu'à l'expiration du délai de blocage, l'administré reprenait la libre disposition de son bien-fonds selon les normes de la zone existante, tandis que le législateur avait limité la durée de l'effet anticipé négatif. Si, à l'échéance de ce délai, il suffisait d'invoquer à nouveau cet effet, cela permettrait à l'autorité de prolonger indéfiniment le blocage, en violation de la loi et de la nature provisionnelle de la mesure en cause. Si le TAPI avait examiné les décisions querellées à la lumière de l'art. 13B LaLAT, il n'aurait eu d'autre choix que de les annuler tant elles violaient l'alinéa 2 de cette disposition. 31) Le 5 février 2013, le TAPI a transmis son dossier à la chambre de céans, sans formuler d'observations. 32) Le 14 mars 2013, le département a conclu au rejet du recours d'Electro- Matériel et à la confirmation de ses décisions de refus nos DD 104'313 et DP 18'367.

Compte tenu du retrait des requêtes en autorisation de construire nos DD 102'040 et DP 18'367, les décisions de refus y relatives étaient devenues sans objet. La recourante ne pouvait donc plus tirer aucune conséquence juridique de ces décisions qui n'existaient plus. Elle ne pouvait donc pas considérer que les

- 13/25 - A/350/2012 décisions de refus querellées du 15 décembre 2011 constituaient une seconde application de l'art. 13B LaLAT.

Le droit applicable était bien celui entré en vigueur en 2011, en particulier la loi n° 10'788. La recourante ne pouvait pas se prévaloir de l'interdiction de l'abus de droit, dans la mesure où elle avait retiré ses premières demandes de 2008. De la même manière, les éventuelles computations de délais ne pourraient plus s'effectuer qu'à partir du 15 décembre 2011. La recourante ne pouvait pas ignorer que la FTI n'était pas compétente pour délivrer les autorisations de construire et que lorsqu'il statuait, le département devait tenir compte de l'ensemble des intérêts en présence, ainsi que des divers préavis. Les conditions d'un refus d'autorisation ordinaire étaient remplies : de par leur affectation purement industrielle, les projets de la recourante contrevenaient à l'affectation prévue par la loi n° 10'788. Sur le plan de la mobilité, de nombreuses études d'urbanisme en cours développaient un axe structurant de mobilité douce et d'espaces publics de loisirs et de détente sur la rue Boissonnas et prévoyaient d'élargir l'emprise de cette dernière, notamment sur la parcelle n° 2'627. La génération de trafic liée à la réalisation du projet n'était pas compatible avec les affectations et les aménagements décrits ci-dessus. Le nombre de places de

stationnement projeté dépassait largement les nombres applicables dans le centre-ville pour les activités, normes moins restrictives que celles envisagées pour le PAV. Sur le plan de la gestion des risques d'inondation, le réseau de canalisation était insuffisant pour accueillir une exploitation telle que celle envisagée par la recourante.

Aucune responsabilité quant à l'écoulement du temps ne pouvait être imputée au département, compte tenu de l'ampleur du périmètre PAV. Ce dernier représentait un projet majeur pour Genève, dont la préparation nécessitait une planification conséquente et une adaptation des moyens législatifs et techniques. À de multiples égards, il présentait un caractère exceptionnel. La dimension du périmètre considéré, sa situation proche des deux centres-villes de Genève et Carouge et sa très bonne accessibilité actuelle et future en faisait le lieu de multiples opportunités pour une extension de la ville. Un travail important avait été fourni, aboutissant à l'adoption le 23 juin 2011 de la loi n° 10'788.

Lors de l'adoption de l'art. 13B LaLAT, le législateur avait renoncé à traiter expressément la question de la durée conservatoire applicable à la réalisation d'objectifs d'urbanisme nécessitant l'adoption non seulement d'une modification des limites de zones, mais également d'un PLQ. Précédemment, les art. 17 aLaLAT et 2a aLGZD limitaient cette durée à trois ans, soit deux années pour l'adoption du plan de zone et un an pour celle du PLQ. Le silence du législateur avait ouvert la voie à une durée maximale de quatre ans, soit deux ans pour le plan de zone et deux années supplémentaires pour le PLQ à compter du refus conservatoire. En l'espèce, il n'y avait pas à tenir compte des premiers refus conservatoires de 2008, dans la mesure où la recourante avait retiré ses premières

- 14/25 - A/350/2012 demandes. En tout état de cause, le délai de deux ans avait été suspendu de longs mois, suite au référendum déposé contre la délibération du conseil municipal de la Ville de Genève du 13 mai 2009. La procédure avait ensuite été reprise par l'ouverture d'une nouvelle enquête publique du 7 avril au 7 mai 2010 et l'adoption d'une nouvelle délibération par ce même conseil le 13 octobre 2010, cette fois-ci non contestée. Dans la mesure où le projet de la recourante était de nature à compromettre les objectifs d'urbanisme relatifs au développement du PAV, qui seraient matérialisés par des PLQ PAV prévus pour chaque secteur, les conditions d'un refus conservatoire au sens de l'art. 13B LaLAT apparaissaient, à titre subsidiaire, remplies. 33) Le 15 avril 2013, Electro-Matériel a persisté dans ses conclusions du 29 janvier 2013.

Le département faisait preuve de mauvaise foi en soutenant qu'en retirant ses deux premières requêtes en autorisation de construire, elle leur avait ôté toute existence juridique. À l'audience de première instance, son intention n'avait pas été de faire table rase de la première procédure qui avait conduit aux décisions de refus de 2008. Elle souhaitait uniquement simplifier la procédure, dans la mesure où ses différentes demandes portaient sur le même projet (sous réserves de quelques modifications).

Elle avait démontré que la loi n° 10'788 ne s'appliquait pas. À titre superfétatoire, seules les surfaces nouvellement créées par le projet, lesquelles faisaient l'objet de sa demande d'autorisation définitive, disposaient d'une affectation industrielle et commerciale pour permettre à son entreprise de se développer. Concernant le projet visé par sa demande d'autorisation préalable, l'affectation des surfaces créées n'était pas figée à ce stade. La loi n° 10'788, fût-elle applicable, n'empêcherait donc pas le département de délivrer l'autorisation préalable en cause, en spécifiant comme condition une affectation conforme aux proportions prévues pour le secteur E.

L'argument tenant dans le dépassement du nombre de places de stationnement autorisées dans le PAV était fallacieux, puisqu'en l'état, il existait déjà des places de stationnement en surface sur sa parcelle. Son projet ne faisait que déplacer ces places de stationnement en sous-sol sans en créer de nouvelles.

Prétendre que le réseau de canalisations existant ne pouvait pas absorber son projet était également erroné. L'exploitation de son entreprise ne consommait pas d'eau. L'extension du bâtiment existant n'ajouterait donc pas d'autres charges aux canalisations d'évacuation des eaux usées existantes que l'utilisation des sanitaires par le personnel, ce qui n'était manifestement pas de nature à surcharger le réseau. S'agissant des eaux claires, la parcelle n° 2'627 était actuellement entièrement étanche (bâtiment et surfaces extérieures goudronnées). Il n'était donc pas

- 15/25 - A/350/2012 possible de charger davantage le réseau d'évacuation des eaux claires qu'actuellement.

L'attitude du département, qui cherchait à justifier ses décisions par tous les moyens, fussent-ils de mauvaise foi et en contradiction flagrante avec la réalité, paralysait le développement de ses activités depuis maintenant cinq ans. 34) Le 16 mai 2013, le juge délégué a tenu une audience de comparution personnelle des parties.

Selon la recourante, c'était à la requête du TAPI et pour faciliter le travail de celui-ci qu'elle avait accepté de retirer ses demandes d'autorisation de 2008. Elle n'avait pas imaginé que le TAPI en tirerait la conclusion que ses demandes d'autorisation de 2011 devaient être soumises au nouveau droit. Elle souhaitait rester dans le périmètre PAV car 82% de ses clients s'y trouvaient. La proposition de déplacement provisoire que le département lui avait faite ne s'était pas concrétisée, faute de parcelle disponible correspondant à ses besoins. L'affectation de la surélévation de son bâtiment n'avait jamais été discutée. Elle était désormais prête à envisager la création de logements pour autant que le superficiaire actuel (Amerdon) soit d'accord. À l'occasion de la demande en autorisation définitive de construire subséquente, les plans pourraient être modifiés pour créer des logements dans la partie surélevée du bâtiment.

Le département a exposé que le pourcentage de 70% de logements à créer dans le périmètre PAV ne pourrait pas être atteint dans les secteurs parallèles à la route des Jeunes pour des questions de bruit. Des compensations seraient effectuées dans d'autres secteurs. Les PLQ PAV procéderaient à cette répartition des logements. Le PDQ PAV serait élaboré pour 2014. Les études d'échelle des PLQ PAV avaient démarré pour les secteurs E, F et G et devraient s'achever en 2015. La rue Boissonnas était destinée à être élargie sur ses deux côtés, moyennant la démolition de la moitié du bâtiment de la recourante. La surélévation projetée n'était pas adaptée à des logements au vu de ses accès (qui devaient être séparés de ceux d'une entreprise), de sa profondeur et de la typologie des locaux qui devaient répondre aux exigences de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 (LGL - I 4 05). Un immeuble de logements pouvait abriter une activité artisanale non bruyante et non polluante, pour autant toutefois que celle-ci n'engendre pas un trafic important. Or, des centaines de camions venaient s'approvisionner chaque jour chez la recourante.

La recourante a précisé qu'elle n'était pas un fabricant, mais uniquement un distributeur de produits électriques et que ses clients venaient s'approvisionner dans ses locaux en camionnettes. Seuls deux à quatre camions lui livraient du matériel, en général le matin.

- 16/25 - A/350/2012 35) Le 27 mai 2013, le juge délégué a demandé au département de préciser la pièce, cas échéant l'éventuel projet de PLQ PAV, sur laquelle se fondaient ses déclarations concernant l'élargissement de la rue Boissonnas et la démolition partielle de l'immeuble de la recourante. 36) Par courrier du 14 juin 2013, le département a transmis à la chambre de céans un extrait de l'étude PAV effectuée par le bureau Arbane le 3 décembre 2012 et portant sur la parcelle de la recourante. Le 17 mai 2013, le comité de pilotage du PAV, comprenant des représentants de la Ville de Genève et de l'Etat de Genève, avait validé les projections y figurant. 37) Le 18 juin 2013, le juge délégué a transmis ces documents à la recourante, lui impartissant un délai au 12 juillet 2013 pour se déterminer, sans quoi la cause serait gardée à juger. 38) La recourante n'a pas donné suite à ce courrier.

EN DROIT 1)

Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable de ces points de vue (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). Le jugement querellé a été notifié le 13 décembre 2012 et la recourante l'a reçu le 14 décembre 2012. Le délai de recours de 30 jours a donc commencé à courir le 15 décembre 2012. Il a été suspendu du 18 décembre 2012 au 2 janvier 2013 inclusivement (art. 63 al. 1 let. c LPA) et est parvenu à échéance le 29 janvier 2013, date à laquelle la recourante a déposé son mémoire auprès d'un office de poste.

Partie à la procédure de première instance et destinataire des décisions de refus d'autorisation de construire à l'origine du jugement querellé, Electro- Matériel dispose en outre de la qualité pour recourir au sens de l'art. 60 al. 1 let. a et b LPA.

La chambre de céans entrera donc en matière sur son recours. 2)

Durant la procédure de première instance, Electro-Matériel a retiré ses demandes d'autorisation de construire nos DD 102'040 et DP 18'080 qu'elle avait initialement déposées le 9 avril 2008 et qui avaient fait l'objet de premières décisions de refus rendues par le département le 9 septembre 2008. Compte tenu de ce retrait, le TAPI a considéré à juste titre que les nouvelles décisions de refus rendues à l'égard de ces demandes le 15 décembre 2011 n'étaient plus litigieuses

- 17/25 - A/350/2012 et a, partant, déclaré sans objet le recours y relatif. Les parties s'opposent pour le surplus sur les conséquences juridiques en résultant.

Selon la recourante, ce retrait ne permettrait pas de faire abstraction du fait que son projet de construction a été déposé une première fois le 9 avril 2008 et que ses deux nouvelles requêtes en autorisation de construire déposées le

E. 19

mai 2011 dans un délai raisonnable. Il n'apparaît pas que l'autorité intimée aurait volontairement retardé le traitement de ces requêtes pour permettre à la loi n° 10'788 d'entrer en vigueur, ni que l'instruction de ces dossiers aurait trop duré. Dans la mesure où plusieurs services (mobilité, géologie et police du feu) avaient sollicité des compléments ou rendu des préavis réservés (sans rapport avec l'art. 13B LaLAT) à l'égard du premier projet de la recourante, il se justifiait en effet de soumettre les secondes requêtes, qui portaient sur le même projet moyennant quelques modifications, à de nouveaux préavis. La seconde instruction s'est déroulée sur un peu plus de trois mois, soit du 19 mai 2011 au 23 août

2011, date où le dernier préavis sollicité a été rendu par la direction générale de l'eau. Dans l'intervalle, divers compléments ont été sollicités de la recourante qui a encore modifié son projet le 17 novembre 2011, alors que la loi n° 10'788 était en vigueur depuis plus de deux mois. Un cas d'abus de droit, tel que celui que la jurisprudence et la doctrine évoquent habituellement pour justifier une entorse au principe de l'application du droit en vigueur au moment où l'autorité statue, ne peut donc pas être retenu.

L'on rappellera que le délai prévu par l'art. 13B al. 2 LaLAT n'a toutefois pas été respecté dans le présent cas d'espèce, puisque la loi n° 10'788 a été adoptée plus de deux ans après que le projet de la recourante ait essuyé des premiers refus conservatoires. La question se pose ainsi de savoir si cette circonstance n'empêche pas ou ne rend pas abusive à elle seule l'application du nouveau droit qui a été adopté et qui est entré en vigueur entre le moment où la recourante a réactivé ses demandes en autorisation de construire et celui où l'autorité intimée a statué.

A la lecture des travaux préparatoires de l'art. 13B LaLAT cités ci-dessus, il n'apparaît pas que le législateur ait envisagé ce cas de figure particulier. La jurisprudence n'a de même pas eu l'occasion de trancher la question, dont la solution dépend nécessairement des circonstances. Dans l'Arrêt du Tribunal fédéral 1P_421/2006 portant sur un litige vaudois, une demande de permis de construire avait, comme dans la présente espèce, fait l'objet d'un premier refus conservatoire, puis avait été renouvelée avant l'adoption du nouveau droit. Ce dernier n'avait toutefois été adopté qu'après que la municipalité eut rendu un second refus conservatoire. Dans cette situation, le Tribunal fédéral a jugé qu'il n'était pas arbitraire d'accorder la priorité au droit applicable lors des deux décisions successives de la municipalité concernant la demande de permis de

- 23/25 - A/350/2012 construire. Une telle solution tenait compte du caractère exceptionnel, et nécessairement limité dans le temps, de l'effet anticipé négatif d'une norme en voie d'élaboration. En pareille cas, la pesée des intérêts n'était donc pas comparable à ce qu'il y avait lieu d'effectuer dans une situation « ordinaire » de changement de législation durant la procédure de recours. Dès lors, la juridiction précédente pouvait sans arbitraire considérer qu'il incombait à la municipalité de statuer sur la demande de permis de construire en application de l'ancien droit, compte tenu de l'écoulement du délai de validité du premier refus conservatoire.

Dans le cas d'espèce, les premières décisions de refus conservatoire du 9 décembre 2008, suivies du non-respect du délai de deux ans prévu par l'art. 13B al. 2 LaLAT, ont porté une atteinte sérieuse à la garantie de la propriété du titulaire du droit de superficie n° 2'652. Elles ont paralysé l'application des normes régissant la zone industrielle et artisanale durant deux ans et demi, soit jusqu'à l'entrée en vigueur, le 30 août 2011, du nouveau régime d'affectation instauré par la loi n° 10'788, et ont concrètement empêché la recourante de développer ses activités.

Une telle atteinte poursuivait néanmoins un intérêt public important consistant dans la mise en œuvre du projet PAV, dont la loi n° 10'788 représente la prémisse. Ce projet est, en effet, porteur d'enjeux considérables dans la mesure où il vise à réaménager une large zone industrielle, sise au cœur des Villes de Genève et de Carouge, en un quartier urbain dévolu à une affectation mixte et comprenant une importante part de logements qui souffrent de pénurie. Les études en cours en vue de l'élaboration du futur PDQ PAV (art. 2 de la loi n° 10'788) et des PLQ PAV montrent en outre que les requêtes en autorisations de construire

de la recourante ne sont pas compatibles avec l'une des lignes directrices de ce projet qui consiste à élargir l'emprise de la rue Boissonnas, notamment sur la parcelle n° 2'627, pour y réaliser un axe structurant de mobilité douce et d'espaces publics de loisirs et de détente. Appliquer la loi n° 10'788 représente donc le seul moyen d'empêcher qu'une composante importante du projet PAV ne soit compromise, conformément au principe de la proportionnalité.

Au vu de ce qui précède, les conditions pour déroger au principe de l'application du droit en vigueur au moment où l'autorité statue n'apparaissent pas réunies. En dépit du dépassement du délai de deux ans prévu par l'art. 13B al. 2 LaLAT, l'ancien droit ne peut être appliqué aux requêtes en autorisation de construire de la recourante, tant il compromettrait en l'espèce les importants objectifs d'urbanisme poursuivis par la loi n° 10'788. 8)

En conséquence, le recours sera rejeté.

Un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge d'Electro-Matériel qui succombe (art. 87 al.1 LPA). Pour le même motif, aucune indemnité de procédure ne lui sera allouée (art. 87 al. 2 LPA).

- 24/25 - A/350/2012

* * * * *

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