

GE_GERICHTE A/2328/2024 vom 26. August 2025

GE Cour de justice, 2025-08-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_2328_2024

FR: GE_GERICHTE A/2328/2024 du 26 août 2025

IT: GE_GERICHTE A/2328/2024 del 26 agosto 2025

Regeste

CONSTRUCTION ET INSTALLATION;AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DROIT PUBLIC DES CONSTRUCTIONS;PERMIS DE DÉMOLIR;INVENTAIRE FÉDÉRAL;OBJET(PROTECTION DE LA NATURE);PROTECTION DE LA NATURE ET DU PAYSAGE;PESÉE DES INTÉRÊTS;PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE;PAYSAGE;ENVIRONNEMENT;COMMISSION POUR LA PROTECTION DE LA NATURE | Recours d'une commune contre le jugement du TAPI confirmant l'autorisation de démolir une habitation, une petite maison pour le personnel et une buanderie (dépendances) ainsi qu'un garage. La parcelle en cause est située dans un site inscrit à l'ISOS, avec un objectif de sauvegarde A. Or, le SMS ne s'est pas prononcé sur la demande et il ressort de l'autorisation délivrée qu'aucune pesée des intérêts tenant compte de l'ISOS n'a été effectuée. En outre, la CMNS n'a pas été consultée alors qu'elle aurait dû l'être (art. 5 al. 3 RPMNS). Dossier renvoyé au DT pour qu'il sollicite le préavis de la CMNS et rende ensuite une nouvelle décision tenant compte des objectifs de protection résultant de l'ISOS. Recours admis. | Cst.78; LPN.1; LPN.2; LPN.3; LPN.5; LPN.6; OISOS.1; OISOS.5; OISOS.6; OISOS.11; LCI.1; LCI.3.al3; LPMNS.46; LPMNS.47.al1; RPMNS.5; RCOf.5.letm

Erwägungen

E. 3

En l'espèce, le DT a délivré l'autorisation de démolir sollicitée le 5 juin 2024. Dans le courrier qu'il a ensuite adressé à la recourante, il a expliqué que le SMS était compétent pour se prononcer sur la compatibilité d'un projet de construction ou de démolition avec une éventuelle mesure de protection patrimoniale dont bénéficiait un bâtiment. En l'occurrence, ce service n'avait émis aucune remarque concernant l'autorisation sollicitée. Il apparaissait en outre que les bâtiments concernés n'avaient pas été inclus dans le périmètre du plan de site B_____/E_____ adopté en 2014 et concrétisant au niveau cantonal les objectifs fixés dans l'ISOS. Le TAPI a confirmé l'approche du DT. Il a d'abord considéré que les bâtiments concernés par la demande d'autorisation de démolir ne bénéficiaient, sur le plan cantonal, d'aucune mesure de protection en vertu de laquelle la demande d'autorisation de démolir querellée aurait dû être préavisée par la CMNS ou par l'OPS. Il a ensuite relevé que la position du DT, selon laquelle l'adoption du plan de site B_____/E_____ avait permis de mettre en œuvre de manière anticipée les objectifs de préservation fixés par la nouvelle version de l'ISOS pour le secteur de Belmont, méritait d'être suivie. Dans la mesure où la pesée d'intérêts effectuée dans ce cadre avait abouti à exclure la parcelle n° 2'585 et les bâtiments s'y trouvant du périmètre de protection et que le SMS a considéré qu'il n'était pas nécessaire de réitérer cette pesée à l'occasion de l'examen de la demande d'autorisation de démolir litigieuse en indiquant ne pas être

concerné dans son préavis du 13 mars 2024, le DT était fondé à délivrer ladite autorisation. Ni le DT ni le TAPI ne peuvent toutefois être suivis. En effet, s'il n'est pas contesté que le bâtiment ne se trouve dans aucun périmètre protégé par le droit cantonal, ledit bâtiment fait partie du site « E_____ » n° 60, qui est inscrit à l'ISOS, avec un objectif de sauvegarde A. Dès lors, conformément à la jurisprudence fédérale et bien qu'aucune tâche fédérale ne soit concernée, l'ISOS doit être pris en compte dans la pesée des intérêts exigée en matière de préservation des sites et l'incidence de la démolition de l'immeuble doit être évaluée. Or, il apparaît qu'aucune pesée des intérêts tenant compte de l'ISOS n'a été effectuée. Le SMS a estimé qu'il n'était pas compétent parce que le bâtiment se trouvait hors d'un périmètre protégé. Il ne s'est donc pas prononcé sur le dossier ni n'a mentionné l'ISOS. Il en va de même de la CMNS, qui n'a pas été consultée bien qu'elle eût dû l'être (cf. infra). Le DT n'a mentionné l'ISOS que dans le courrier qu'il a adressé à la ville, mais il n'y est pas fait mention d'une pesée des intérêts. Quant au raisonnement du TAPI, il y a lieu de relever que l'adoption du plan de site B_____/E_____ ne peut avoir eu pour effet de mettre en œuvre de manière anticipée les objectifs de préservation fixés par la nouvelle version de l'ISOS pour le secteur de Belmont, puisque les travaux de réactualisation de l'ISOS ont débuté en 2018, soit quatre ans après l'adoption dudit plan. Le raisonnement du TAPI ne tient pas non plus compte du fait que la parcelle litigieuse a été incluse en 2023 dans la partie du site « Clos Belmont » n° 60, bénéficiant d'un objectif de sauvegarde A, alors qu'auparavant – et notamment au moment de l'adoption du plan de site –, ladite parcelle ne bénéficiait pas d'une telle protection. Partant, une nouvelle pesée des intérêts s'imposait, ce d'autant que le bâtiment dont la démolition est projetée a reçu entretemps, soit en 2022, la mention « intéressant » au RAC. Dans ces conditions, on ne saurait retenir que les objectifs de protection résultant de l'ISOS ont été suffisamment pris en considération ni qu'un réel examen de la compatibilité de la mesure avec les objectifs de protection aurait été effectué. En tant que l'intimée allègue que la mise à jour de l'ISOS ne change rien à l'appréciation anticipée de l'OPS à l'époque et que la densification vers l'intérieur constitue également un intérêt public important, elle anticipe l'appréciation des instances spécialisées (SMS et CMNS) qui auraient dû se prononcer sur le projet, ce qui revient pour elle à substituer son appréciation à celle desdites instances. Or, de jurisprudence constante, cela n'est pas admissible, ce d'autant moins qu'en l'occurrence l'OU, dont le préavis est important, a, dans le cadre de la procédure en autorisation de construire liée à l'autorisation de démolir litigieuse, relevé les enjeux en présence, notamment patrimoniaux liés à l'ISOS et indiqué qu'un éventuel développement devrait prendre en compte ces aspects. Il a également précisé que le site était sensible. Par ailleurs, en l'état du dossier, la chambre de céans ne saurait se prononcer sur la pesée des intérêts qui s'impose, en tenant compte des objectifs de l'ISOS. En effet, le DT bénéficie d'un pouvoir d'appréciation lorsqu'il pondère les intérêts concernés et se prononce sur l'octroi de l'autorisation de démolir. L'appréciation de la chambre administrative ne saurait donc se substituer à celle de ladite autorité. Seul l'abus ou l'excès du pouvoir d'appréciation doit être sanctionné. Or, aucune pesée des intérêts, tenant compte de la situation actuelle, qui est seule déterminante, n'a été effectuée. Il apparaît également que la CMNS, dont le préavis est important pour la pesée des intérêts, aurait dû être consultée. Il n'est certes pas contesté que le bâtiment ne se trouve pas dans un périmètre protégé par le droit cantonal (art. 83 ss LCI ; art. 28 LaLAT). Néanmoins, il fait partie du site « E_____ » n° 60, qui est inscrit à l'ISOS, avec un objectif de sauvegarde A, spécification « sauvegarde de la substance », qui recommande une interdiction de démolir. Dès lors, il n'est pas exclu que sa destruction puisse être susceptible d'avoir une incidence

majeure sur le patrimoine paysager, bâti et nature. Par conséquent, la consultation de la CMNS s'imposait, conformément à l'art. 5 al. 3 RPMNS, ce d'autant qu'aucune instance spécialisée, pas même l'OPS, ne s'est expressément prononcée sur la question de savoir si le projet est susceptible d'avoir une incidence majeure sur le patrimoine paysager, bâti et nature. À cela s'ajoute que, l'art. 24 DISOS prévoit qu'il est indiqué de requérir le conseil du service des monuments historiques, d'autres instances officielles spécialisées ou d'experts lorsque des transformations ou des aménagements sont, comme en l'espèce, prévus sur une partie de site à sauvegarder. Même si cette disposition n'a pas valeur légale, elle doit être prise en compte. Il convient en outre de préciser que l'art. 5 al. 3 RPMNS contient des notions juridiques indéterminées que la CMNS est le plus à même d'apprécier et que renoncer à la saisir reviendrait à nier d'emblée que le projet pourrait avoir une incidence majeure sur le patrimoine paysager, ce qui ne doit, en principe, pas être admis, compte tenu de l'exigence consistant à prendre en compte l'ISOS dans la pesée des intérêts. Une telle manière de faire ne serait envisageable que si l'OPS, soit pour lui en principe le SMS, expose d'emblée les raisons pour lesquelles le projet n'a pas une incidence majeure sur le patrimoine paysager, bâti et naturel, ce qu'il est habilité à faire même si le projet ne prend pas place dans un périmètre protégé par le droit cantonal. Or, en l'occurrence, une telle prise de position fait défaut, le SMS ayant indiqué qu'il n'était pas concerné par la demande et n'ayant pas étudié le dossier. Dès lors, lorsque le projet prend place, comme en l'espèce, dans un périmètre recensé à l'ISOS avec un objectif de sauvegarde A, la CMNS doit en principe être consultée conformément à l'art. 5 al. 3 RPMNS, ce qui ne signifie pas nécessairement que son préavis sera défavorable. Dans le cas d'espèce, sa consultation permettra à tout le moins de recueillir l'avis d'une autorité spécialisée en matière de protection de l'environnement, notamment sur la question de savoir si la réactualisation de l'ISOS a engendré un changement de la situation, et de pouvoir procéder à une pesée de tous les intérêts en présence. Au demeurant, même à considérer que, de manière évidente, la destruction n'est pas susceptible d'avoir une incidence majeure sur le patrimoine paysager, bâti et nature, il appartenait au SMS, qui a été consulté en sa qualité d'autorité spécialisée en matière de protection du patrimoine et des sites, de l'indiquer et de motiver sa position. Au vu de l'objectif de sauvegarde A attaché à la partie du site dans lequel se trouve la parcelle en cause, il ne pouvait se contenter de se déclarer « non concerné », bien que ladite parcelle ne fasse l'objet d'aucune protection cantonale. En définitive, dans la mesure où l'autorisation de démolir ne se prononce pas sur la prise en compte des objectifs de protection poursuivis par l'ISOS, ladite autorisation doit être annulée et le dossier renvoyé au DT pour qu'il sollicite le préavis de la CMNS et rende ensuite une nouvelle décision (art. 69 al. 3 LPA). Le recours sera donc admis. Il n'y a ainsi pas lieu d'examiner les autres griefs de la recourante, en lien avec la nécessité de procéder à un contrôle préjudiciel des plans d'affectation en cas de modification postérieure de l'ISOS, la violation de la primauté du droit fédéral, une inégalité de traitement entre la présente affaire et le projet de PLQ de la F_____, l'absence de planification et la violation du principe de coordination.

E. 4

Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge de B_____ SA, tandis qu'aucun émolument ne sera mis à la charge du DT, qui en est dispensé de par la loi (art. 87 al. 1 LPA). Aucune indemnité ne sera allouée, la ville disposant de son propre service juridique par lequel elle a du reste procédé (ATA/1454/2024 du 10 décembre 2024 consid. 5 et les arrêts cités). * * * * *

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