

# **GE\_GERICHTE JTAPI/315/2022 vom 31. März 2022**

GE Cour de justice, 2022-03-31, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_JTAPI\\_315\\_2022](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_JTAPI_315_2022)

FR: GE\_GERICHTE JTAPI/315/2022 du 31 mars 2022

IT: GE\_GERICHTE JTAPI/315/2022 del 31 marzo 2022

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Le Tribunal administratif de première instance connaît des recours dirigés, comme en l'espèce, contre les décisions prises par le département en application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) (art. 115 al. 2 et 116 al. 1 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 143 et 145 al. 1 LCI).

### **E. 2**

Interjeté en temps utile et dans les formes prescrites devant la juridiction compétente, le recours est recevable au sens des art. 60 et 62 à 65 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10).

### **E. 3**

Selon l'art. 61 al. 1 LPA, le recours peut être formé pour violation du droit, y compris l'excès et l'abus du pouvoir d'appréciation (let. a), ou pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (let. b).

Le juge doit vérifier si l'administration n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation. Dans ce cadre, le principe de proportionnalité prend une place majeure. Il impose une pesée des intérêts pour et contre la mesure en cause (TANQUEREL, La pesée des intérêts vue par le juge administratif in La pesée globale des intérêts, Droit de l'environnement et de l'aménagement du territoire, 1996, pp. 189 ss, notamment 192s.)

En revanche, les juridictions administratives n'ont pas compétence pour apprécier l'opportunité de la décision attaquée, sauf exception prévue par la loi, non réalisée en l'espèce (art. 61 al. 2 LPA).

### **E. 3.1**

; 2C.573/2007 du 23 janvier 2008 consid. 2.3). L'étendue du droit de s'exprimer ne peut pas être déterminée de manière générale, mais doit être définie au regard des intérêts concrètement en jeu. L'idée maîtresse est qu'il faut permettre à une partie de pouvoir mettre en évidence son point de vue de manière efficace (ATF 123 I 63 consid. 2d ; 111 Ia 273 consid. 2b ; 105 Ia 193 consid. 2b/cc ; cf. aussi arrêts du Tribunal fédéral 5A\_378/2014 du 30 juin 2014 consid. 3.1.1 ; 1D\_15/2007 du 13 décembre 2007 consid. 3.4.1). L'autorité peut cependant renoncer à procéder à des mesures d'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de forger sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude que ces dernières ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1).

#### **E. 4**

À titre préliminaire, il convient de revenir sur la demande de suspension de la procédure, réservée par la décision DITAI/9\_\_\_\_\_ du 15 février 2021.

#### **E. 5**

Lorsque le sort d'une procédure administrative dépend de la solution d'une question de nature civile, pénale ou administrative relevant de la compétence d'une autre autorité et faisant l'objet d'une procédure pendante devant ladite autorité, la suspension de la procédure administrative peut, le cas échéant, être prononcée jusqu'à droit connu sur ces questions.

#### **E. 6**

En l'espèce, dans le cadre de l'instruction de la demande de suspension de la procédure requise par le département dans l'attente du résultat de la demande de mise à l'inventaire des bâtiments litigieux, la CMNS a préavisé défavorablement leur mise à l'inventaire le 1er décembre 2020 en estimant qu'aucune mesure de protection n'était nécessaire pour le périmètre. Bien que la procédure de mise à l'inventaire soit encore pendante, il ne fait aucun doute que le département, vu la

- 19/29 - A/3088/2020 position qu'il défend dans la présente cause, se conformera au préavis de la CMNS, de sorte que la demande de mise à l'inventaire sera rejetée.

#### **E. 7**

Dans ces conditions, il ne se justifie pas de suspendre la présente procédure en retardant d'autant la réponse qu'il est d'ores et déjà possible d'apporter au litige en première instance judiciaire.

#### **E. 8**

Ensuite, la recourante conclut préalablement à ce que le tribunal ordonne la production de divers documents et l'audition de diverses personnes.

#### **E. 9**

Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101), le droit d'être entendu comprend notamment le droit pour l'intéressé de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son détriment (cf. art. 41 LPA), d'offrir des preuves pertinentes, de prendre connaissance du dossier, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 136 I 265 consid. 3.2 ; 135 II 286 consid. 5.1 ; 132 II 485 consid. 3.2 ; arrêts du Tribunal fédéral 8C\_488/2014 du 18 août 2015 consid.

#### **E. 10**

En l'espèce, le tribunal estime que le dossier contient les éléments nécessaires et suffisants pour lui permettre de trancher le litige en toute connaissance de cause, de sorte qu'il ne se justifie pas de procéder à l'audition des parties ni d'ordonner la production de documents supplémentaires. Au demeurant, les mesures d'instruction demandées ont trait soit à la situation de fait antérieure au recensement architectural de 2018, soit à l'élaboration du préavis de la CMNS du 1er décembre 2020. Concernant le premier point, il n'y a pas lieu d'examiner la légalité d'une autorisation de démolition ou de construction sur la base d'un état de fait qui n'a plus cours. Il s'impose au contraire de se fonder sur les circonstances qui

prévalent au moment où cette décision est prise. Concernant le second point, la recourante n'apporte aucun élément permettant de suspecter concrètement que

- 20/29 - A/3088/2020 le préavis de la CMNS aurait été adopté sur la base de considérations étrangères à celles auxquelles cette instance doit de se tenir selon la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 4 juin 1976 (LPMNS - L 4 05). Il n'est donc pas question de donner suite à une requête d'instruction ayant pour objectif sous-jacent de réévaluer, au niveau du tribunal, l'ensemble des éléments permettant d'apprécier la valeur patrimoniale des bâtiments en question. Partant, les conclusions préalables de la recourante sont rejetées.

#### **E. 11**

Sur le fond, la recourante fait ensuite grief d'une violation de l'art. 4 LPMNS.

#### **E. 12**

L'art. 4 LPMNS, en tant qu'il prévoit la protection de monuments de l'architecture présentant un intérêt historique, scientifique ou éducatif (let. a) et celle des immeubles et des sites dignes d'intérêt ainsi que les beautés naturelles (let. b), contient des concepts juridiques indéterminés qui laissent par essence à l'autorité comme au juge une latitude d'appréciation considérable (ATA/561/2020 du 9 juin 2020 consid. 5d). Il apparaît en outre que, depuis quelques décennies en Suisse, les mesures de protection ne s'appliquent plus uniquement à des monuments exceptionnels ou à des œuvres d'art, mais qu'elles visent des objets très divers du patrimoine architectural du pays, parce qu'ils sont des témoins caractéristiques d'une époque ou d'un style (Philip VOGEL, La protection des monuments historiques, 1982, p. 25). La jurisprudence a pris acte de cette évolution (ATF 126 I 219 consid. 2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_300/2011 du 3 février 2012 consid. 5.1.1).

#### **E. 13**

Alors qu'à l'origine, les mesures de protection visaient essentiellement les monuments historiques, à savoir des édifices publics, civils ou religieux, ainsi que des sites et objets à valeur archéologique, elles se sont peu à peu étendues à des immeubles et objets plus modestes, que l'on a qualifiés de patrimoine dit « mineur », caractéristique de la campagne genevoise, pour enfin s'ouvrir sur une prise de conscience de l'importance du patrimoine hérité du XIXe siècle et la nécessité de sauvegarder un patrimoine plus récent, voire contemporain (ATA/1024/2019 du 18 juin 2019 consid. 3d). Néanmoins, comme tout objet construit ne mérite pas une protection, il faut procéder à une appréciation d'ensemble, en fonction des critères objectifs ou scientifiques. Pour le classement d'un bâtiment, la jurisprudence prescrit de prendre en considération les aspects culturels, historiques, artistiques et urbanistiques. La mesure ne doit pas être destinée à satisfaire uniquement un cercle restreint de spécialistes. Elle doit au contraire apparaître légitime aux yeux du public ou d'une grande partie de la population, pour avoir en quelque sorte une valeur générale (ATF 120 Ia 270 consid. 4a ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_32/2012 du 7 septembre 2012 consid. 6.1 ; ATA/1024/2019 précité consid. 3d).

- 21/29 - A/3088/2020

#### **E. 14**

Ainsi, contrairement à ce que soutient la recourante, l'art. 4 LPMNS ne confère pas une protection générale aux biens qu'il désigne.

### **E. 15**

La LPMNS institue la CMNS, composée de spécialistes en matière d'architecture, d'urbanisme et de conservation du patrimoine (cf. art. 46 al. 2 LPMNS ; ATA/1059/2017 du 4 juillet 2017 consid. 6d et les arrêts cités), qui comporte trois sous-commissions (architecture, monuments et antiquités, nature et sites) et dont la compétence est codifiée dans le règlement d'exécution de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 29 novembre 1976 (RPMNS - L 4 05.01) (cf. art. 3 al. 1 RPMNS). Il s'agit d'une commission consultative (art. 47 al. 1 1<sup>ère</sup> phr. LPMNS), qui a pour mission de conseiller l'autorité compétente (art. 5 al. 1 RPMNS) et également de formuler ou d'examiner les propositions d'inscription ou de radiation d'immeuble à l'inventaire au sens de l'art. 7 LPMNS (art. 5 al. 2 let. b RPMNS). Le département jouit toutefois, sous réserve d'excès ou d'abus de pouvoir, d'une certaine liberté d'appréciation dans les suites à donner dans un cas d'espèce, quel que soit le contenu du préavis, celui-ci n'ayant qu'un caractère consultatif (ATA/561/2020 précité consid. 5e ; ATA/1024/2019 précité consid. 3d ; ATA/721/2012 du 30 octobre 2012 consid. 5 et les références citées).

### **E. 16**

Si la consultation de la CMNS est imposée par la loi, le préavis de cette commission a un poids certain dans l'appréciation qu'est amenée à effectuer l'autorité de recours. En outre, la CMNS se compose pour une large part de spécialistes, dont notamment des membres d'associations d'importance cantonale, poursuivant par pur idéal des buts de protection du patrimoine (art. 46 al. 2 LPMNS). À ce titre, son préavis est important (ATA/1024/2019 précité consid. 4d ; ATA/1214/2015 du 10 novembre 2015 consid. 4f). La CMNS peut par ailleurs proposer toutes mesures propres à concourir aux buts de la loi (art. 47 al. 2 LPMNS).

### **E. 17**

Selon l'art. 5 al. 3 RPMNS, il incombe au département de saisir la CMNS ou ses sous-commissions concernées des projets pour lesquels un préavis est obligatoirement requis en application de 5 al. 2 RPMNS (cf. ATA/692/2014 du 2 septembre 2014 consid. 5b).

### **E. 18**

En l'espèce, d'après les éléments du dossier, les quatre bâtiments dont la démolition a été autorisée avaient certes reçu la valeur « exceptionnel » lors d'un précédent recensement architectural (1993). Cependant, à l'occasion d'un plus récent recensement (2018), leur valeur a été réduite à « intéressant ». À ce jour, même si la recourante estime que ces bâtiments sont dignes d'intérêt, ils ne sont au bénéfice d'aucune mesure de protection particulière telle qu'une mise à l'inventaire (art. 7 LPMNS) ou un classement (art. 10 LPMNS). Ils ne figurent pas non plus sur la liste indicative établie par le département concernant les ensembles

- 22/29 - A/3088/2020 soumis aux art. 89 et ss LCI, comme l'indique le préavis de la CMNS du 1<sup>er</sup> décembre 2020. En outre, ce groupe de bâtiments situé en zone de développement 3 (zone de fond 5) n'est pas soumis aux dispositions régissant les zones à protéger ou les zones protégées au sens des art. 17 let. c de loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 - LAT - RS 700 - et 12 al. 5, 28 et 29 LaLAT. En particulier, le chapitre IX de la LCI qui régit les zones de la Vieille-Ville et du secteur sud des anciennes fortifications, du vieux Carouge, les ensembles du XIX<sup>e</sup> et du début du XX<sup>e</sup> siècle, le secteur

Rôtisserie-Pâtisserie, ainsi que les villages protégés, lesquels font l'objet de dispositions particulières, ne lui est pas applicable. Par ailleurs, dans le cadre de l'instruction de la demande de démolition, le SMS, instance spécialisée, a été consulté et l'a préavisé favorablement, notamment au vu du concours d'architecture et de la pesée des intérêts en présence. Partant, même si l'immeuble visé par le projet fait partie d'un ensemble de villas répertorié comme « intéressant », et qu'une procédure de mise à l'inventaire est encore pendante, il ne bénéficie pas d'une protection que lui conférerait l'une des mesures prévues par la LPMNS. Dans ces circonstances, il n'y avait donc pas d'obligation pour le département de solliciter le préavis de la CMNS dans le cadre de la M 7 \_\_\_\_\_. Au demeurant, les arguments soulevés par la recourante au sujet de la décision de mise à l'inventaire n'ont pas à être traités dans la présente procédure, dès lors que la procédure est encore pendante auprès du département. L'autorisation de démolition-reconstruction ne viole donc pas l'art. 4 LPMNS et le grief doit être rejeté.

#### **E. 19**

La recourante fait ensuite grief d'une violation de l'art. 2 al. 1 de la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957 (LGZD - L 1 35) dans la mesure où le périmètre en cause n'a fait l'objet ni d'une modification du PLQ en vigueur, ni de l'adoption d'un nouveau PLQ.

#### **E. 20**

Les dispositions de la LGZD fixent les conditions applicables à l'aménagement et l'occupation rationnelle des zones de développement affectées à l'habitat, au commerce et aux autres activités du secteur tertiaire, ainsi que les conditions auxquelles le Conseil d'État peut autoriser l'application des normes d'une telle zone (art. 1 LGZD).

#### **E. 21**

Aux termes de l'art. 12 al. 4 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT - L 1 30) « en vue de favoriser l'urbanisation, la restructuration de certains territoires, l'extension des villages ou de zones existantes, la création de zones d'activités publiques ou privées, le Grand Conseil peut délimiter des périmètres de développement, dits zones de développement, dont il fixe le régime d'affectation. [...] À l'intérieur de ces

- 23/29 - A/3088/2020 périmètres, le Conseil d'Etat peut, en vue de la délivrance d'une autorisation de construire, autoriser le département à faire application des normes résultant de la zone de développement, en lieu et place de celles de la zone à laquelle elle se substitue ».

#### **E. 22**

La chambre administrative de la Cour de justice a eu l'occasion de préciser qu'il ressort tant de la LaLAT que de la LGZD que la délimitation d'une zone de développement par le Grand Conseil ne suffit pas à elle seule pour l'application des normes de cette zone. Ces dernières ne sont applicables qu'après autorisation du Conseil d'État ou renonciation de ce dernier à l'établissement d'un PLQ. Les normes de la zone primaire restent donc applicables à la zone de développement constructible aussi longtemps que le Conseil d'État n'a pas autorisé leur application en approuvant un PLQ, assorti d'un règlement, et les conditions particulières applicables au projet ou tant qu'il n'a pas renoncé à l'établissement d'un PLQ (ATA/1144/2018 du 30 octobre 2018 et les références citées, dont ATA/857/2014 du 4

novembre 2014 consid. 8).

### **E. 23**

À teneur de l'art. 21 al. 1 LAT, les plans d'affectation ont force obligatoire pour chacun. Lorsque les circonstances se sont sensiblement modifiées, les plans d'affectation feront l'objet des adaptations nécessaires (art. 21 al. 2 LAT).

En droit genevois, l'art. 13A al. 1 LaLAT est le pendant de l'art. 21 al. 2 LAT et dispose que, lorsque les circonstances se sont sensiblement modifiées, les plans d'affectation sont réexaminés et, si nécessaire, adaptés.

Ces dispositions tendent à assurer à la planification une certaine stabilité, sans laquelle les plans d'aménagement ne peuvent remplir leur fonction (ATF 144 II 41 consid. 5.1 ; 128 I 190 consid. 4.2 et les arrêts cités; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_387/2016 du 1er mai 2017 consid. 4.2 ; ATA/473/2009 du 29 septembre 2009 consid. 7). La stabilité des plans est un aspect du principe, plus général, de la sécurité du droit, qui doit permettre aux propriétaires fonciers, comme aux autorités chargées de mettre en oeuvre la planification, de compter sur la pérennité des plans d'affectation (ATF 128 I 190 consid. 4.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_176/2016 du 10 mai 2017 consid. 5). De manière générale, on considère que plus un plan est récent, plus on doit pouvoir compter sur sa stabilité, ce qui implique que les motifs justifiant une révision doivent être d'autant plus importants (Heinz Aemisegger/Alfred Kuttler/Pierre MOOR/Alexander RUCH, Commentaire de la LAT, 1999, ad art. 21 p. 14). Le Tribunal fédéral a cependant posé le principe très clair selon lequel les propriétaires ne sauraient déduire de la garantie de la propriété un droit acquis au maintien du régime applicable à leur bien-fonds en vertu d'un plan d'affectation (ATF 123 I 175 consid. 3a). D'autres acteurs, comme les propriétaires ou habitants voisins, peuvent aussi avoir intérêt au maintien d'affectations qui, par exemple, les préservent des nuisances (Heinz Aemisegger/Pierre MOOR/Alexander RUCH/Pierre TSCHANNEN, Commentaire pratique LAT : planifier l'affectation, 2016, ad art. 21 p. 665-666).

- 24/29 - A/3088/2020

### **E. 24**

Les plans doivent être révisés lorsque les circonstances déterminantes se sont modifiées depuis leur adoption. Il s'agit d'une obligation imposée à l'autorité chargée de la planification (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_636/2015 du 26 mai 2016 consid. 2.3.1). Les circonstances à prendre en considération peuvent être de fait ou de droit (ATF 127 I 103 consid. 6b). Elles sont notamment les suivantes : la durée de validité du plan, le degré de précision et de réalisation du plan, les motifs de modification, l'étendue de la modification requise et l'intérêt public y relatif (ATF 140 II 25 consid. 3.1 ; 128 I 190 consid. 4.2).

### **E. 25**

L'art. 21 al. 2 LAT est une solution de compromis entre deux exigences contradictoires : d'une part, l'aménagement du territoire étant un processus continu, et la détermination des différentes affectations impliquant des pesées d'intérêts fondées sur des circonstances changeantes et des pronostics qui ne se confirment jamais entièrement, l'adaptation périodique des plans d'affectation est indispensable pour assurer, progressivement, leur conformité aux exigences légales ; d'autre part, il faut tenir compte des intérêts privés et publics dont la protection nécessite une certaine sécurité juridique. La jurisprudence souligne que, pour apprécier l'évolution des circonstances et la nécessité d'adapter un plan

d'affectation, une pesée des intérêts s'impose. L'intérêt à la stabilité du plan doit être mis en balance avec l'intérêt à l'adoption d'un nouveau régime d'affectation. Selon les cas, des intérêts publics pourront également justifier soit la stabilité du plan, soit son adaptation. Il incombe donc à l'autorité appelée à statuer sur un projet de modification d'un plan en vigueur d'examiner, en fonction des circonstances concrètes, une pluralité d'intérêts (ATF 132 II 408 consid. 4.2).

#### **E. 26**

De façon générale, il y a lieu de reconnaître que les circonstances se sont sensiblement modifiées lorsque l'on pouvait raisonnablement estimer que la collectivité aurait pris des décisions différentes si elle avait été confrontée à ces circonstances au moment où elle s'est déterminée (Heinz Aemisegger/Alfred Kuttler/Pierre MOOR/Alexander RUCH, op. cit., ad art. 21 p. 14).

L'écoulement du temps constitue souvent un facteur déterminant en faveur d'une adaptation aux circonstances nouvelles. La chambre administrative a ainsi jugé que l'écoulement de vingt ans justifiait que le Grand Conseil modifie le périmètre de protection des rives du lac (ATA/805/2015 du 11 août 2015, consid. 16), ou encore que l'écoulement de douze ans suffisait pour ne pas privilégier la stabilité lorsqu'un nouveau zonage en bordure de l'Arve d'une parcelle, en zone villas depuis les années 1960 et en zone à protéger depuis 1995, entendait répondre à la crise du logement (ATA/580/2007 du 27 novembre 2007 consid. 3.b).

#### **E. 27**

En l'espèce, le sous-périmètre où se situe le projet de démolition-reconstruction litigieux se trouve dans le périmètre du PLQ n° 5 \_\_\_\_\_ adopté en 1982. S'il est en vigueur depuis presque 40 ans, les circonstances invoquées par la recourante ne tendent pas à démontrer que la planification en vigueur n'est plus adaptée. En effet, les modifications légales ne sont pas propres à rendre caducs les plans

- 25/29 - A/3088/2020 adoptés précédemment, lorsqu'ils l'avaient été en conformité à la LAT. En outre, le PDCn 2030 tend à accentuer le besoin de densification du territoire, ce que prévoyait déjà le PLQ de 1982, qui répond dès lors pleinement aux objectifs actuels du droit de l'aménagement du territoire à Genève. Par ailleurs, les impératifs de protection du patrimoine bâti ne sauraient justifier une modification du PLQ, dès lors que la valeur de recensement des bâtiments en cause a diminué et n'empêche actuellement plus leur démolition.

Il appert ainsi que les circonstances ne se sont pas sensiblement modifiées au point de mettre à mal le principe de stabilité des plans et d'exiger une adaptation de la planification.

#### **E. 28**

Reste toutefois à examiner la question de savoir si, dans le cas d'espèce, l'adoption d'un nouveau PLQ était nécessaire pour la réalisation du projet en cause.

#### **E. 29**

Selon l'art. 2 al. 1 let. a LGZD, la délivrance d'autorisations de construire selon les normes d'une zone de développement est subordonnée, sous réserve des demandes portant sur des objets de peu d'importance ou provisoires, à l'approbation préalable par le Conseil d'Etat d'un plan localisé de quartier au sens de l'art. 3 LGZD, assorti d'un règlement.

### **E. 30**

Aux termes de l'art. 3 al. 2 LGZD, dans les grands périmètres, les plans localisés de quartier peuvent prévoir un ou plusieurs sous-périmètres où seuls sont fixés la surface brute de plancher et les droits à bâtir des terrains concernés. Ce ou ces sous-périmètres sont réservés à l'adoption ultérieure de plans localisés de quartier couvrant un ou plusieurs de ces sous-périmètres et respectant la surface brute de plancher et les droits à bâtir qui leur sont ainsi assignés. Dans cette hypothèse, afin de mieux garantir le principe de l'équivalence des droits à bâtir, le tableau et schéma de répartition et localisation des droits à bâtir peut prévoir des reports, d'un sous-périmètre à un autre, respectivement à un autre secteur du même plan localisé de quartier, de droits à bâtir attachés à des terrains compris dans une même catégorie de zone. L'art. 2 al. 2 LGZD reste applicable à ces sous-périmètres.

### **E. 31**

D'après l'art. 2 al. 2 LGZD, le Conseil d'État peut, après consultation du Conseil administratif, renoncer à l'établissement d'un PLQ dans certaines hypothèses (décrites sous let. a à e), dont celle d'une autorisation pour des projets de constructions ou installations conformes au 1er prix d'un concours d'urbanisme et d'architecture réalisé conformément à la norme SIA applicable, sur la base d'un cahier des charges accepté par le département du territoire (let. e). Il ressort des débats parlementaires au sujet de la dérogation prévue par l'art. 2 al. 2 LGZD, dans le cadre du PL 8398, qu'il a été expressément renoncé à prévoir un accord du Conseil administratif ou du maire au profit d'une simple consultation (MGC 2003- 2004/VII D/31 1824).

- 26/29 - A/3088/2020

### **E. 32**

L'arrêté du Conseil d'État appliquant les normes d'une zone de développement fait partie intégrante de l'autorisation définitive. Le recours contre cette dernière emporte recours contre ledit arrêté (art. 3A al. 3 LCI).

### **E. 33**

En outre, dès le dépôt du recours, le pouvoir de traiter l'affaire qui en est l'objet passe à l'autorité de recours (art. 67 al. 1 LPA). L'art. 67 al. 2 LPA prévoit toutefois que l'autorité de première instance peut, en cours de procédure, reconsidérer ou retirer sa décision ; en pareil cas, elle notifie sans délai sa nouvelle décision aux parties et en donne connaissance à l'autorité de recours. Cette pratique répond à l'intérêt lié à l'économie de la procédure, dans la mesure où si, sur le vu du recours, l'autorité administrative intimée s'aperçoit qu'elle s'est trompée dans l'application du droit, il se justifie qu'elle ait la possibilité de se raviser et de rendre une nouvelle décision plutôt que de persister dans une position qu'elle-même considère comme erronée (cf. arrêt du Tribunal fédéral 2C\_653/2012 du 28 août 2012 consid. 4.2.3 ; cf. aussi ATF 127 V 228 consid. 2b/bb et les références citées). L'autorité de recours continue alors à traiter le recours dans la mesure où la nouvelle décision ne l'a pas rendu sans objet (art. 67 al. 3 LPA ; cf. à ce sujet Stéphane GRODECKI/Romain JORDAN, Code annoté de procédure administrative genevoise, 2017, n. 861 p. 229 et n. 866 p. 230).

### **E. 34**

Dans un jugement récent, la chambre administrative de la Cour de justice a considéré que la délégation dont se prévalait le département pour rendre en lieu et place du Conseil d'État un arrêté départemental dispensant la constructrice de l'obligation d'établir un PLQ était

illégal. En effet, selon l'art. 2 al. 3 LECO, lorsque la loi attribue une compétence au Conseil d'Etat, celui-ci peut la déléguer, par voie réglementaire, à un département, un service ou une autre entité subordonnée, sauf si la loi interdit expressément la sous-délégation de cette compétence. Dans tous les cas, les pouvoirs conférés au Conseil d'Etat par la Constitution de la République et canton de Genève, du 14 octobre 2012, restent réservés. La Chambre administrative a ainsi jugé que dans le mesure où l'art. 5 RGZD prévoyait qu'après examen de la demande définitive en autorisation de construire, le département, en application de l'art. 2 al. 1 let. b de la loi, fixait les conditions particulières conformément aux art. 4 et 5 de la loi et statuait sur l'application au projet présenté des normes de la zone de développement considérée, cela ne constituait pas une base réglementaire suffisante pour fonder la compétence du département pour renoncer à l'exigence d'un PLQ (ATA/1152/2020 du 17 novembre 2020 consid. 7).

### **E. 35**

Cependant, depuis le 3 mars 2021, le RGZD prévoit expressément que la compétence attribuée au Conseil d'Etat par l'art. 2 al. 2 LGZD est déléguée au département (art. 5 al. 2 RGZD).

### **E. 36**

En l'espèce, la parcelle concernée par le projet querellé se situe en zone d'affectation primaire 5 et en zone de développement 3. En outre, le 20 août 2020,

- 27/29 - A/3088/2020 le département a prononcé un arrêté autorisant l'application des normes de la 3ème zone aux bâtiments à construire selon le dossier relatif à la DD 8 \_\_\_\_\_. Il est établi que le périmètre en question est déjà soumis au PLQ n° 5\_\_\_\_\_, qui réserve l'affectation du sous-périmètre litigieux et fixe déjà une surface brute de plancher maximum. Par ailleurs, à teneur du PDCn 2030, les parcelles sur lesquelles sont érigés les bâtiments en cause se situent dans un secteur de densification différenciée de la couronne urbaine (fiche A02) et dans le périmètre du grand projet D\_\_\_\_\_. Puisque le PLQ de 1982 prévoit une affectation ultérieure du sous-périmètre en question et fixe également la surface brute de plancher maximum autorisée, ce sous-secteur doit en principe être soumis à l'exigence d'un PLQ de détail au sens de l'art. 3 al. 2 LGZD. Toutefois, sur la base de l'art. 2 al. 2 let. e LGZD, le département a prononcé en cours de procédure un arrêté autorisant l'application des normes de la 3ème zone aux bâtiments à construire selon le dossier relatif à la DD 8\_\_\_\_\_, reprenant les termes de l'arrêté départemental du 20 août 2020, et prévoyant également qu'il était renoncé à l'établissement d'un PLQ. S'il l'on peut regretter que l'arrêté adopté en cours de procédure ne soit pas daté, il a été signé, d'après les déclarations du département, le 31 mars 2021, ce qui correspond ainsi à la date d'adoption dudit acte. Dès lors, force est de constater que l'arrêté prévoyant la renonciation à l'exigence d'un PLQ pour ce sous-périmètre a été prononcé par l'autorité compétente en vertu de l'art. 5 al. 2 RGZD.

Concernant la prétendue tardiveté de la renonciation au PLQ, la recourante ne peut être suivie. En effet, toutes les parties ont été avisées, en cours de procédure, de l'adoption de l'arrêté, lequel leur a été transmis en date du 16 avril 2021 par le tribunal de céans. Elles ont ainsi pu faire valoir leurs arguments contre cet acte dans le cadre de la présente procédure, de sorte que leur droit d'être entendu a été respecté. Par ailleurs, à la lecture de l'arrêté du 31 mars 2021, il apparaît qu'il a été prononcé au vu du préavis favorable, sous condition, du Conseil administratif de la ville de C\_\_\_\_\_ du 5 novembre 2018, de celui favorable, sous

conditions, de l'office cantonal du logement et de la planification foncière du 4 juin 2020 et du préavis favorable de la direction de la planification directrice cantonale et régionale du 19 février 2018. S'agissant du préavis de la commune de C\_\_\_\_\_ du 8 novembre 2018, la commune, qui s'était prononcée sur la base d'un dossier complet, était entièrement favorable au projet de construction litigieux. Si le dernier préavis de la commune du 1er décembre 2021 s'avère défavorable à une dérogation selon l'art. 2 al. 2 LGZD, force est de constater que selon le texte de cette disposition, seule la consultation de la commune est exigée, mais non pas nécessairement son accord, le département restant dès lors libre de s'écarter d'un préavis négatif (art. 3 al. 3 LCI). Cette lecture du texte clair de la loi est corroborée par les débats parlementaires au sujet dudit article (MGC 2003-

- 28/29 - A/3088/2020 2004/VII D/32 1824). Ainsi, bien qu'il eût été préférable que le préavis de la commune soit demandé avant le prononcé de l'arrêté de renonciation au PLQ et que ledit arrêté, produit le 14 avril 2021, soit prononcé avant la délivrance de l'autorisation de construire, de sorte que, conformément à l'art. 3A al. 3 LCI, il aurait fait partie intégrante de l'autorisation de construire, il apparaît néanmoins que la renonciation au PLQ ne se base pas sur des éléments postérieurs à la délivrance des autorisations litigieuses, mais sur des éléments antérieurs.

Par ailleurs, le projet en question répond aux exigences du PLQ n° 5\_\_\_\_\_, à celles de la zone de développement 3 et a également été lauréat d'un concours d'urbanisme et d'architecture en 2015. Force est ainsi de constater que le projet de construction litigieux respecte les conditions du PLQ n° 5\_\_\_\_\_ ainsi que celles de l'art. 2 al. 2 let. e LGZD.

Au vu des circonstances, il ne serait pas conforme au principe d'économie de la procédure d'annuler les autorisations litigieuses en raison de la temporalité de l'arrêté pris en cours de procédure, alors qu'en toute hypothèse, le projet est entièrement conforme au droit. Obliger le département à instruire à nouveau le dossier en adoptant un tel arrêté avant la délivrance de l'autorisation de construire s'avérerait, dans les circonstances du cas d'espèce, être constitutif de formalisme excessif, dès lors que le projet est conforme au PLQ, aux normes de la 3ème zone de développement et que la commune a préavisé favorablement le projet. Cette solution peut être rapportée à celle qu'admet la jurisprudence lorsqu'il est question d'obtenir durant la procédure judiciaire un préavis d'une instance qui ne s'est pas prononcée sur un projet (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_449/2020 du 26 août 2021).

#### **E. 37**

Le grief doit donc être écarté.

#### **E. 38**

Entièrement mal fondé, le recours est rejeté.

#### **E. 39**

En application des art. 87 al. 1 LPA et 1 et 2 du règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 30 juillet 1986 (RFPA - E 5 10.03), la recourante qui succombe, est condamnée au paiement d'un émolument s'élevant à CHF 1'500.- ; il est partiellement couvert par l'avance de frais de CHF 700.- versée à la suite du dépôt du recours.

#### **E. 40**

Vu l'issue du litige, une indemnité de procédure de CHF 1'500.-, à la charge de la recourante, sera allouée à l'intimée (art. 87 al. 2 à 4 LPA et 6 RFPA).

- 29/29 - A/3088/2020

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