

GE_GERICHTE JTAPI/703/2025 vom 26. Juni 2025

GE Cour de justice, 2025-06-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_JTAPI_703_2025

FR: GE_GERICHTE JTAPI/703/2025 du 26 juin 2025

IT: GE_GERICHTE JTAPI/703/2025 del 26 giugno 2025

Erwägungen

E. 5

Le 18 novembre 2022, faisant suite auxdits préavis, M. A_____ a déposé une nouvelle version du projet, modifiant notamment l'emprise du parking en sous-sol et l'accès à ce dernier.

E. 6

Dans le cadre de l'analyse de cette nouvelle version du projet, les préavis suivants ont notamment été émis : - le 21 novembre 2022, la DAC a persisté à exiger des modifications au niveau de la dimension des portes palières ; - le 6 décembre 2022, la CA a réitéré « l'entier des remarques émises », relevant pour le surplus que la nouvelle implantation du sous-sol proposée créait « un mur supplémentaire qui péjore davantage la situation » ; - le 21 décembre 2022 et 24 février 2023, l'OCAN et la commune ont persisté à exiger une modification du projet présenté afin que, d'une part, les arbres soient préservés et que, d'autre part, la cession au domaine public communal puisse se faire conformément au PLQ ; - le 19 décembre 2022, l'OU a accepté le dépassement de 10 % des SBP (422 m² pour un maximum autorisable de 387 m²) de la nouvelle construction, en application notamment de l'art. 3 al. 5 de la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957 (LGZD - L 1 35).

E. 7

Le 25 mai 2023, prenant en considération ces différents préavis, M. A_____ a soumis au département une troisième version de son projet, légèrement remanié, expliquant à cette occasion, avoir répondu à l'ensemble des exigences des instances de préavis consultées, sans avoir pu néanmoins donner suite aux préavis de l'OCAN et de la CA. S'agissant de cette dernière, les contraintes du PLQ, notamment pour ce qui concernait les emprises et la densification, l'avaient empêché de proposer une toiture à pans qui aurait péjoré « de manière significative le développement et les droits à bâtir des propriétaires de cette parcelle ».

E. 8

Les préavis suivants ont été rendus concernant cette troisième version du projet : - le 29 juin 2023, la CA a indiqué être définitivement défavorable au projet. « Le bâtiment projeté est en conflit avec ceux en mitoyenneté, ne projetant aucune harmonie volumétrique et architecturale », avec une liaison dont le traitement n'était pas harmonieux et une implantation du parking inadaptée ; « [I]es typologies sont maladroites, étriquées et ne respectent pas les [art. 1 et ss] RACI » ; - le 3 juillet 2023, l'OCAN a rendu un préavis défavorable au motif que le cèdre et le tilleul devaient être impérativement maintenus. Le PLQ ne prévoyait pas leur abattage. Si immeuble projeté respectait l'emprise prévue par le PLQ, cela permettrait le maintien de ces deux arbres, lesquelles « sont de très gros feuillus

considérés comme des réservoirs de biodiversité dont la perte ne pourra [pas] être compensée du point de vue biologique », ce d'autant plus qu'aucune replantation n'était proposée en compensation. Si son préavis était écarté, la

- 5/22 - A/2468/2024 réalisation de cet ouvrage nécessiterait, quoi qu'il en soit, l'autorisation d'abattre des arbres hors forêt et, par conséquent, l'établissement d'un préavis liant ; - le 17 octobre 2023, la commune a préavisé favorablement le projet sous conditions en lien avec les chambres EU/EP et les plans de canalisations ; - le 3 avril 2024, la DAC a persisté à exiger, pour certains des appartements proposés (B et D), que les art. 1 et ss RACI soient respectés, ce qui n'était toujours pas le cas en l'espèce ;

E. 9

Par décision du _____ 2024, se fondant notamment sur les préavis précités, le département a refusé de délivrer à M. A. _____ l'autorisation de construire sollicitée. Cette décision a été publiée dans la FAO du même jour.

E. 10

Par acte du 10 juillet 2024, agissant sous la plume d'un conseil, M. A. _____ a recouru auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI ou le tribunal) à l'encontre de cette décision, concluant principalement à son annulation et au renvoi du dossier afin qu'il délivre l'autorisation requise, soit subsidiairement pour complément d'instruction et nouvelle décision, le tout sous suite de frais et dépens. Préalablement, dans le cadre de l'instruction du recours, un transport sur place - pour constater que le projet ne se distinguait pas des autres bâtiments déjà construits dans le cadre de la réalisation du PLQ et l'absence d'impact du changement de disposition des places de parking sur l'esthétique du projet -, l'audition des parties et celle des préavisés de la CA et de la commune devaient être ordonnés. Destinataire de la décision querellée et intervenant également en sa qualité de futur propriétaire et promoteur du terrain concerné, il disposait de la qualité pour recourir.

En substance, dans le cadre de la valorisation de la parcelle n° 1 _____, il lui était vite apparu que l'espace réservé par le PLQ pour les 5 places de parking situées entre la route de F _____, respectivement la bande de terrain à céder à la commune, et le bâtiment à réaliser, était trop étroit (4.75 m de large), pour permettre à la fois le parking des véhicules et leur circulation. L'espace prévu pour les 2 places visiteurs l'était également. Il s'était également avéré que la réalisation d'une superstructure provoquerait un dépassement important de la SBP autorisée par le PLQ. En outre, esthétiquement, le gabarit de l'immeuble aurait été sans commune mesure avec les maisons voisines au sud-ouest. Enfin, réaliser un niveau de moins avec une toiture à deux pans ne permettait pas, et de loin, de réaliser les surfaces habitables nouvelles minimum prévues par le PLQ, soit environ 315 m² au lieu de 387 m². Pour ces motifs, il avait donc déposé un premier projet respectant notamment l'implantation et le gabarit du bâtiment selon le PLQ mais sans superstructure (R+2 exploitant toute la SBP disponible répartie dans 4 appartements, d'architecture semblable aux autres bâtiments voisins du PLQ, soit avec une toiture plate entièrement végétalisée). Par la suite, vu les préavis reçus, il avait partiellement modifié son projet ne parvenant toutefois pas à faire changer la position de la CA, bien qu'elle impliquait d'importantes dérogations au PLQ. Il

- 6/22 - A/2468/2024 avait en particulier conservé l'architecture du bâtiment qui prenait en compte les immeubles déjà édifiés sur les parcelles voisines n° 15 _____, 11 _____ et 7 _____ qui faisaient partie du même PLQ, agrandi le sous-sol pour y placer les 7 places de parking exigées par l'OCT, ramené l'accès depuis le chemin _____ [GE], sans empiètement

sur la bande de terrain à céder au domaine public communal. Ledit projet ne permettait en revanche pas le maintien du cèdre, dont l'abattage était désormais requis pour réaliser la voie d'accès prévue par le PLQ et nécessaire pour la réalisation des places de parking en sous-sol. Dans la troisième version du projet, il avait enfin essayé au maximum de conserver la végétation existante mais avait dû accéder aux demandes de la commune qui faisaient partie intégrante du PLQ en force. Il avait ainsi dû requérir l'abattage du tilleul et du cèdre, seul un pin, un cerisier et un érable pouvant être conservés. Il n'avait pas suivi le préavis de la CA, pour les raisons déjà évoquées mais également pour des raisons d'égalité de traitement au développement déjà réalisé du PLQ dès lors que les autres propriétaires de terrains dans le périmètre du PLQ avaient reçu des autorisations conformes à ce dernier, pour des bâtiments à toitures plates avec une densification maximum. Le projet était toutefois modifié en ce sens que le mur supplémentaire créé par l'agrandissement du sous-sol était supprimé au profit d'un mur de soutènement identique au niveau du terrain naturel du sol. La partie prévue pour l'accès aux places de parking était ramenée à ciel ouvert. L'accès couvert aux places de parking était supprimé au profit d'un garage ouvert, avec un impact visuel diminué. Pour le reste, les demandes de compléments et de modifications avaient été réalisées selon les demandes des instances de préavis.

Au fond, le département motivait son refus par un défaut d'esthétisme du projet (art.

E. 15

En l'espèce, les préavis en question énumèrent les motifs pour lesquels la DAC, la CA et l'OCAN considèrent que les exigences du RACI, de l'art. 15 LCI et du RCVA, respectivement quelles dispositions du droit de la construction (en particulier l'art. 109 LCI), ne sont pas respectées par le projet et ne souffrent d'aucune ambiguïté. Le recourant a d'ailleurs démontré par ses écritures qu'il en avait parfaitement compris la portée, leur opposant son point de vue différent. De plus, il a été en mesure de recourir à l'encontre de la décision querellée, d'en comprendre l'entière portée et, en fin de compte, de faire valoir tous les griefs utiles. Il n'a donc pas subi de préjudice résultant d'un éventuel manque de motivation des préavis en question. Dans la mesure où l'exigence du respect du RACI et le constat que le projet ne le respectait pas ressortent déjà des premiers préavis de la DAC et de la CA, s'il peut être déploré que le dernier préavis de la CA le constatant une nouvelle fois n'ait pas été adressé au recourant avant le prononcé de la décision querellée, cela n'est pas pour autant constitutif d'une violation de son droit d'être entendu ne pouvant être réparée. Le recourant a au demeurant pu se déterminer à l'égard dudit préavis dans le cadre de la présente procédure. Ce grief sera dès lors rejeté Il en ira de même des griefs de violations des principes de la bonne foi, de la proportionnalité et de l'égalité de traitement, nullement motivés et infondés, ce qui sera explicité ci-après.

E. 16

Le recourant estime que le département a excédé, voire abusé de son pouvoir d'appréciation en se fondant sur des préavis défavorables ne tenant pas compte des contraintes liées aux objectifs poursuivis par le PLQ ni de la pesée des intérêts en présence faite lors de son adoption, notamment pour permettre la densification du périmètre concerné. Ledit PLQ, presque entièrement exécuté et ayant force obligatoire, ne pouvait être remis en question par voie de préavis, respectivement pour des raisons d'esthétiques intrinsèquement liées aux caractéristiques des bâtiments qu'il prévoyait.

E. 17

Dans le système de la LCI, les avis ou préavis des communes, des départements et organismes intéressés ne lient donc pas les autorités. Ils n'ont qu'un caractère consultatif, sauf dispositions contraires et expresses de la loi ; l'autorité reste ainsi libre de s'en écarter pour des motifs pertinents et en raison d'un intérêt public supérieur. Toutefois, lorsqu'un préavis est obligatoire, il convient de ne pas le minimiser (ATA/448/2021 du 27 avril 2021 consid. 6a et les références citées).

- 15/22 - A/2468/2024

E. 18

Selon une jurisprudence bien établie, les autorités de recours observent une certaine retenue pour éviter de substituer leur propre appréciation à celle des commissions de préavis, pour autant que l'autorité inférieure suive l'avis de celles-ci. Elles se limitent à examiner si le département ne s'écarte pas sans motif prépondérant et dûment établi du préavis de l'autorité technique consultative, composée de spécialistes capables d'émettre un jugement dépourvu de subjectivisme et de considérations étrangères aux buts de protection fixés par la loi (ATA/896/2021 du 31 août 2021 consid. 4d ; ATA/155/2021 du 9 février 2021 consid. 7c et 10e ; ATA/1311/2020 du 15 décembre 2020 consid. 7d ; ATA/37/2020 du 14 janvier 2020 consid. 5d).

E. 19

A teneur de l'art. 3 al. 1 LGZD, les PLQ prévoient notamment le périmètre d'implantation, le gabarit et la destination des bâtiments à construire (let. a), les terrains réservés aux équipements publics autres que ceux visés à l'al. 3 et leur éventuelle cession gratuite dans la mesure de la contrepartie offerte par les reports de droits à bâtir prévus par le tableau et schéma de répartition et localisation des droits à bâtir visé à la lettre g (let. c), la végétation à sauvegarder ou à créer (let. d) le nombre de places de parcage, les places extérieures, l'aire d'implantation des places extérieures et des garages souterrains, ainsi que les secteurs d'accès aux places de parcage et aux garages souterrains (let. e), un tableau et schéma de répartition et localisation des droits à bâtir (...), l'indice d'utilisation du sol et l'indice de densité (let g) et sont accompagnés d'un règlement de quartier (art. 4 al. 1 LGZD). À défaut de règlement adopté spécialement ou de conventions particulières, les dispositions du règlement type annexé au règlement d'exécution de la loi sont applicables (art. 4 al. 2 LGZD). Selon l'art. 1 de l'annexe au règlement d'application de la LGZD, du 20 décembre 1978 (RGZD2 - L 1 35.04), l'indice d'utilisation du sol (ci-après : IUS) est déterminé par le PLQ.

E. 20

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). 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 œuvre 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 AEMISSEG- GER/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

- 16/22 - A/2468/2024 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 AEMISSEGGE /Pierre MOOR/Alexander RUCH/Pierre TSCHANNEN, Commentaire pratique LAT : planifier l'affectation, 2016, ad art. 21 p. 665-666).

E. 21

En droit genevois, en tant que plans d'affectation spéciaux, les PLQ permettent de préciser l'affectation et le régime d'aménagement des terrains compris à l'intérieur d'une ou plusieurs zones (art. 13 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire - LaLAT - L 1 30). Selon une jurisprudence constante, ils définissent de manière aussi précise et complète que possible tous les aspects contenus à l'intérieur du périmètre qu'ils fixent (ATA/298/2021 du 9 mars 2021 consid. 7).

E. 22

Au stade de l'adoption du PLQ, des aspects essentiels tels que l'implantation, le gabarit, la destination, le volume et la dévestiture d'un projet de construction sont déjà tranchés. Dans la mesure où ils acquièrent l'autorité de la chose décidée ou force obligatoire, il ne peut plus être question, en vertu de l'art. 146 al. 1 LCI, de les remettre en cause dans le cadre d'un recours portant sur l'autorisation de construire définitive, de sorte que l'objet d'un tel recours est limité aux questions non tranchées par le PLQ (ATA/61/2004 du 24 janvier 2004, consid. 11), ainsi notamment la volumétrie, l'esthétique, l'architecture du projet et son intégration dans le périmètre.

E. 23

Selon l'art. 3 al. 5 LGZD, les projets de construction établis selon les normes d'une zone de développement doivent être conformes aux PLQ adoptés en application de l'art. 2 LGZD. Lors du contrôle de conformité des requêtes en autorisation de construire avec le PLQ, le département compétent peut toutefois admettre, ou même prescrire s'agissant du nombre de places de parking pour autant que ce nombre ne varie pas de plus de 10%, que le projet « s'écarte » du plan, pour autant que l'IUS et l'ID soient respectés et, dans la mesure où la mise au point technique du dossier ou un autre motif d'intérêt général, notamment la construction de logements supplémentaires, le justifie. Il en va de même pour la réalisation des éléments d'équipement de base visés à l'al. 3 let. c LGZD.

E. 24

Conformément à la jurisprudence, l'art. 3 al. 5 LGZD, qui confère au département une marge d'appréciation au département dans laquelle les autorités de recours ne peuvent s'immiscer sous réserve d'un abus ou excès du pouvoir d'appréciation (ATA/1220/2020 du 1er décembre 2020 consid. 5g), doit s'interpréter restrictivement de façon à éviter que le PLQ ne perde de sa substance. En acceptant, par le biais d'une autorisation de construire, une modification importante du PLQ, la procédure d'adoption des plans d'affectation, telle

que prévue par le droit fédéral de l'aménagement du territoire, ne serait en effet pas respectée (ATA/298/2021 du 9 mars 2021 consid. 9a et les arrêts cités). En conséquence, seules des modifications

- 17/22 - A/2468/2024 peu importantes, remplissant en outre les autres conditions prévues par l'art. 3 al. 5 LGZD, peuvent être autorisées (arrêt du Tribunal fédéral 1C_490/2015 du 15 avril 2016 ; ATA/874/2015 du 25 août 2015).

E. 25

Pour déterminer si l'on est en présence d'une dérogation mineure, il sera rappelé qu'une modification ne saurait être appréciée uniquement pour elle-même, indépendamment du contexte dans lequel elle s'inscrit. En effet, c'est d'abord l'échelle du PLQ dans son ensemble, et celle des différentes constructions qui y sont prévues, qui donnent la mesure véritable d'une modification (JTAPI/142/2014 du 30 janvier 2014 confirmé par ATA/1017/2014 du 16 décembre 2014). Partant, plusieurs dérogations mineures à un PLQ ne s'additionnent pas forcément pour constituer une différence trop significative pour rester mineure (ATA/206/2021 du 23 février 2021 consid. 7b). Ainsi la hauteur du rez-de-chaussée, son affectation en partie à des activités commerciales, la modification du nombre des places de parc, l'abattage d'arbres supplémentaires et la modification du positionnement de l'abris à vélos ne constituaient pas pris dans leur ensemble une divergence avec le PLQ plus significative que pris isolément (ATA/1359/2020 du 22 décembre 2020 consid. 7c). S'agissant en particulier des arbres, la jurisprudence a retenu que la question de l'importance de l'écart que constituerait un abattage par rapport au PLQ ne se mesurait pas uniquement en fonction du nombre d'arbres concernés, mais avant tout en proportion de l'ampleur générale du projet, de la végétation qui devait subsister en fin de compte sur l'ensemble du périmètre du PLQ et, cas échéant, de nouvelles plantations. En outre, si des mesures de compensation adéquates étaient prévues, l'abattage, en tant que modification du PLQ, n'avait pas la même portée qu'une disparition pure et simple de la végétation arborée. Enfin, à moins que la procédure d'adoption du PLQ n'apporte d'autres précisions à cet égard, la conservation des arbres visés par un tel plan ne prenait en compte que leur dimension d'agrément et paysagère. Un PLQ n'avait en effet qu'une fonction d'aménagement de quartier et n'était pas un instrument de protection de la nature; par conséquent, sous la réserve susmentionnée, la conservation de certains arbres selon un PLQ ne tenait en principe pas compte de leur valeur écologique (ATA/684/2002 du 12 novembre 2002 consid. 2c aa).

E. 26

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 (art. 15 al. 1 LCI).

E. 27

Sa décision se fonde notamment sur le préavis de la CA ou, pour les objets qui sont de son ressort, sur celui de la commission des monuments, de la nature et des sites. Elle tient compte également, le cas échéant, de ceux émis par la commune ou ses services compétents (art. 15 al. 2 LCI).

- 18/22 - A/2468/2024

E. 28

La clause d'esthétique de l'art. 15 LCI fait appel à des notions juridiques imprécises ou indéterminées, dont le contenu varie selon les conceptions subjectives de celui qui les interprète et selon les circonstances de chaque cas d'espèce ; ces notions laissent à l'autorité une certaine latitude de jugement. Lorsqu'elle estime que l'autorité inférieure est mieux en mesure d'attribuer à une notion juridique indéterminée un sens approprié au cas à juger, l'autorité de recours s'impose alors une certaine retenue. Il en va ainsi lorsque l'interprétation de la norme juridique indéterminée fait appel à des connaissances spécialisées ou particulières en matière de comportement, de technique, en matière économique, de subventions et d'utilisation du sol, notamment en ce qui concerne l'esthétique des constructions (ATA/896/2021 du 31 août 2021 consid. 4b ; ATA/155/2021 du 9 février 2021 consid. 6b).

E. 29

L'art. 15 LCI reconnaît au département un large pouvoir d'appréciation. Ce dernier n'est limité que par l'excès ou l'abus du pouvoir d'appréciation (ATA/1065/2018 du 9 octobre 2018 consid. 3e et la référence citée). Constitue un abus du pouvoir d'appréciation le cas où l'autorité reste dans le cadre fixé par la loi, mais se fonde toutefois sur des considérations qui manquent de pertinence et sont étrangères au but visé par les dispositions légales applicables, ou viole des principes généraux du droit tels que l'interdiction de l'arbitraire et de l'inégalité de traitement, le principe de la bonne foi et le principe de la proportionnalité (ATF 137 V 71 précité ; Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2ème éd., 2018, p. 179).

E. 30

En l'occurrence, le recourant reproche à l'autorité intimée d'avoir fondé son refus sur le préavis défavorable de la CA lequel serait purement subjectif dans son appréciation du projet et poserait par ailleurs des exigences incompatibles avec le PLQ. Il relève l'absence d'indépendance du département par rapport à cette commission. A l'inverse, son projet respectait le gabarit, l'implantation et les SBP prévus par le PLQ, lequel prévoyait notamment la possibilité que les bâtiments aient des toits plats, et l'architecture du bâtiment projeté prenait en compte les immeubles déjà édifiés sur les parcelles voisines. Il ne saurait être suivi. Pour rappel, le PLQ prévoit pour la parcelle du recourant l'édification d'un bâtiment de trois étages avec superstructure (R+2+S), avec une altitude à la corniche de 445 m, pour une SBP de 387 m², laquelle peut être augmentée de 10 %. Ces gabarits, altitudes et SBP sont des maximums possibles, étant par ailleurs rappelé que des modifications de peu d'importance du PLQ lors de sa mise en œuvre sont possibles, en faveur du requérant mais aussi à la demande du département. Or, en l'espèce, dans son premier préavis déjà, la CA a mis en évidence le fait que les choix constructifs du recourant n'étaient pas harmonieux et que le bâtiment proposé ne s'intégrait pas au langage architectural des maisons contiguës devant être maintenues. A cet égard, l'on rappellera que tant l'exigence de mitoyenneté que celle de maintien des maisons contiguës ressortent du PLQ. La commune, dans son préavis du 21 juin 2022, relevait également que le projet présenté n'était pas

- 19/22 - A/2468/2024 conforme au PLQ avec sa toiture plate non végétalisée, soulignant qu'elle apprécierait que « le nouveau bâtiment s'intègre plus harmonieusement au modèle des constructions mitoyennes, en particulier au niveau de la toiture en pente », avant

d'émettre un préavis favorable au projet. Cela étant, le recourant a maintenu ses choix architecturaux dans les différentes versions du projet présentées, conduisant la CA, instance technique consultative, composée de spécialistes à persister intégralement dans les critiques émises à son encontre (préavis des 6 décembre 2022 et 29 juin 2023), à savoir l'absence d'harmonie volumétrique et architecturale, notamment au niveau de la liaison avec les maisons contiguës existantes et maintenues de plus petits volumes et avec une toiture à pans, contrairement à celle envisagée, plate. Le département pouvait ainsi parfaitement décider de faire primer le préavis de la CA sur les intérêts purement économiques du recourant liés à une diminution des possibilités de développement de la parcelle et des droits à bâtir des propriétaires. Son appréciation n'apparaît ni abusive ni excessive et n'est pas de nature à mettre en évidence un excès négatif de son pouvoir d'appréciation. En tout état, le recourant n'explique pas en quoi, contrairement à l'avis de la CA, le projet serait conforme à l'art. 15 LCI, se contentant de substituer sa propre appréciation à celle de l'instance de préavis. Il n'y a donc pas lieu de relativiser le préavis négatif de la CA, ni de reprocher à l'autorité intimée d'avoir fondé son refus sur ce dernier, notamment.

E. 31

Le recourant conteste ne pas respecter les art. 109 LCI et 1 et ss RACI. S'agissant en particulier de l'art. 17 RACI, il soutient que cette disposition doit s'appliquer dans son ancienne teneur, vu le temps injustifié pris par le département à traiter sa demande.

E. 32

Selon l'art. 109 al. 1 LCI, les constructions et installations, de même que leurs abords, doivent être conçus et aménagés de manière à en permettre l'accès et l'utilisation par tous les usagers, y compris ceux qui éprouvent des difficultés à s'orienter, à se mouvoir ou à communiquer. Cette disposition est précisée par les art. 1 et ss RACI, dont notamment l'art. 17, dans sa nouvelle teneur entrée en vigueur le 15 mai 2024, qui stipule qu'une chambre au moins pouvant comporter un lit double (1,80 m x 2,00 m) et une armoire (0,60 m x 1,50 m) doit être utilisable par une personne en fauteuil roulant. A cet effet, les espaces libres doivent être au minimum de 1,40 m devant l'armoire et sur un côté du lit, de 0,60 m de l'autre côté du lit, et de 1,00 m au pied du lit.

E. 33

Selon la jurisprudence, lorsqu'une personne demande à l'État une autorisation ou un avantage, le droit déterminant est le droit en vigueur au moment où l'autorité statue en première instance (ATF 107 Ib 133 consid. 2a ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_949/2019 du 11 mai 2020 consid. 4.2). Ce principe vaut également si la situation juridique a été créée par un fait antérieur au changement législatif (ATF 133 II 97 consid. 4.1).

- 20/22 - A/2468/2024 En droit de la construction, une demande d'autorisation de bâtir déposée sous l'empire du droit ancien est ainsi examinée en fonction des dispositions en vigueur au moment où l'autorité statue sur cette demande, même si aucune disposition légale ou réglementaire ne le prévoit : les particuliers doivent en effet toujours s'attendre à un changement de réglementation (ATF 101 Ib 299 ; ATA/56/2013 du 29 janvier 2013 consid. 7). En statuant sur une demande d'autorisation suivant des prescriptions devenues obligatoires après son dépôt, le juge ne tombe pas dans l'arbitraire ni ne viole une disposition impérative pas plus que la garantie de la propriété (ATF 107 Ib 138).

E. 34

En l'espèce et en préambule, le département pouvait à juste titre se fonder sur l'art. 17 RACI, dans sa teneur en vigueur au 15 mai 2024, lorsqu'il a statué sur la demande du recourant, le _____ 2024. Il ne saurait au surplus être reproché au département d'avoir tardé à délivrer l'autorisation requise, dans la mesure où la longueur du traitement de la demande du recourant résulte avant tout du fait qu'il ne s'est pas conformé aux réquisitions des instances de préavis, lesquelles ont eu à se prononcer sur pas moins de trois versions du projet avant qu'il ne rende sa décision. Le recourant ne pouvait en tout état ignorer les prescriptions du RACI, lesquelles s'imposaient à lui, indépendamment du fait que le dernier préavis de la DAC ne lui ait pas été soumis. La nécessité de respecter cette réglementation lui avait été au demeurant rappelée tant par la DAC que par la CA tout au long de l'instruction du projet. Or, à cet égard, ces deux instances ont retenu que la typologie des appartements proposés ne respectait pas les conditions posées par ce règlement. Le recourant ne le conteste pas ni ne démontre le contraire, se contentant de soutenir que l'art. 17 RACI dans son ancienne teneur devait lui être appliqué et que son droit d'être entendu et les principes de la bonne foi, de la proportionnalité et de l'égalité de traitement auraient été violés en lien avec l'application de cette disposition, sans autre motivation. Il s'ensuit que le refus du département est également fondé au motif du non-respect de l'art. 109 LCI et du RACI.

E. 35

En dernier lieu, le recourant estime que la décision viole les art. 1, 3, 8 RCVA, 3 al. 4/5 LGZD et 21 al. 1 LAT. A titre subsidiaire, le préavis de l'OCAN ne contenait pas la moindre pesée des intérêts en présence.

E. 36

Le RCVA qui se base notamment sur la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 4 juin 1976 (LPMNS - L 4 05), a pour but d'assurer la conservation, à savoir la protection, le maintien et le renouvellement de la végétation formant les éléments majeurs du paysage (art. 1 RCVA).

E. 37

Selon l'art. 3 al. 1 RCVA, aucun arbre ne peut être abattu ou élagué, ni aucune haie vive ou aucun boqueteau coupé ou défriché, sans autorisation préalable du DT, sous réserve de l'al. 2.

- 21/22 - A/2468/2024

E. 38

A teneur de l'art. 8 RCVA, les préavis délivrés par l'office cantonal dans le cadre d'un PLQ, sous réserve des modifications ultérieures de ce dernier, fixent à la fois le principe des abattages des arbres dont la conservation n'est pas prévue expressément et des plantations à créer, au sens des art. 3 al. 1 let. d et 3 al. 3 let. c de la loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités du 9 mars 1929 (LExt - L 1 40) et 3 al. 1 let. d et 3 al. 4 let. c LGZD (al. 1).

Les arbres à conserver doivent être relevés avec précision, avant d'être reportés sur les PLQ (al. 2).

Les abattages nécessaires à la réalisation des constructions elles-mêmes sont, pour le surplus, soumis à la procédure des art. 4 à 7 du présent règlement (al. 3).

E. 39

En l'occurrence, le 3 juillet 2023, l'OCAN a rendu un préavis défavorable au motif que le cèdre et le tilleul devaient être impérativement maintenus. Il relevait à cet égard que le PLQ ne prévoyait pas leur abattage, que le respect de l'emprise prévue par le PLQ permettrait leur maintien et qu'il s'agissait de « très gros feuillus considérés comme des réservoirs de biodiversité dont la perte ne pourra [pas] être compensée du point de vue biologique ». Ainsi que relevé par le département, si certes l'art. 8 RCVA prescrit que les préavis délivrés par cet office dans le cadre d'un PLQ, sous réserve des modifications ultérieures de ce dernier, fixent à la fois le principe des abattages des arbres dont la conservation n'est pas prévue expressément et des plantations à créer, au sens des art. 3 al. 1 let. d et 3 al. 4 let. c LGZD, il n'en demeure pas moins que l'alinéa 3 de cette disposition prescrit également que les abattages nécessaires à la réalisation des constructions elles-mêmes sont, pour le surplus, soumis à la procédure d'autorisations. Le département pouvait dès lors également se fonder sur le préavis défavorable de l'OCAN, qui n'apparaît pas critiquable, pour refuser le projet, au motif qu'il nécessitait l'abattage de deux arbres dont la conservation était requise. En prétendant le contraire, le recourant ne fait, à nouveau, que substituer son appréciation à celle de l'instance spécialisée. Les griefs doivent ainsi écartés.

E. 40

Compte tenu de ce qui précède, la décision querellée apparaît conforme au droit.

E. 41

En tous points mal fondé, le recours sera rejeté.

E. 42

Vu cette issue, un émolument de CHF 900.- sera mis à la charge du recourant, qui succombe (art. 87 al. 1 LPA et 1 ss du règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 30 juillet 1986 - RFPA - E 5 10.03). Il est couvert par l'avance de frais versée à la suite du dépôt du recours. Aucune indemnité ne lui sera allouée (art. 87 al. 2 LPA a contrario).

- 22/22 - A/2468/2024

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