

du 5 décembre 2000

dans la cause

G. G. S.A.  
représentée par Me François Bolsterli, avocat

contre

A.

\_\_\_\_\_ et

COMMISSION DE RECOURS EN MATIERE DE CONSTRUCTION

\_\_\_\_\_ et

DEPARTEMENT DE L'AMENAGEMENT, DE L'EQUIPEMENT ET DU LOGEMENT

\_\_\_\_\_ et

VILLE DE GENEVE

**EN FAIT**

1. La ... de ... S.A., en liquidation par suite de faillite, est propriétaire des parcelles n° ... et ... feuille .. de la commune de Genève, section ..., sises en 3ème zone de construction. Sur la première parcelle se trouve la ... de ... .. (ci-après: la ...), la seconde constituant la voie d'accès à la première.
2. Le 14 janvier 1949, le Conseil d'Etat a adopté un plan d'aménagement n° ... concernant un périmètre englobant ces deux parcelles. Il prévoyait essentiellement la construction d'immeubles d'habitation perpendiculairement aux routes de ... et de ... ainsi que le maintien du bâtiment de la ....
3. Le 12 janvier 1952, le Grand Conseil a approuvé un plan d'extension portant sur le même périmètre, puis l'a partiellement abrogé le 11 septembre 1970, en ce qu'il concernait la parcelle n° .... Diverses servitudes ont simultanément été constituées en faveur de l'Etat de Genève, afin de permettre la réalisation sur cette parcelle d'un bâtiment de six étages sur rez, plus attique.
4. En février 1999, G. G. S.A. (ci-après: G. S.A.) a requis du département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (ci-après : le département), une autorisation de démolir le bâtiment de la ... et de construire un bâtiment conforme aux servitudes susmentionnées.
5. Tous les préavis requis ont été positifs, à l'exception de celui du Conseil administratif de la Ville de Genève, qui a relevé pour l'essentiel, le 6 avril et le 19 juillet 1999, l'excellent état du bâtiment de la ... ainsi que l'inadéquation du gabarit de l'immeuble projeté, en regard des conceptions urbanistiques actuelles.

Pour sa part, la sous-commission monuments et antiquités (ci-après : SCMA) a considéré le 24 mars 1999 que le bâtiment de la ... ne présentait pas d'intérêt qui justifierait son maintien absolu. Le service des études et plans d'affectation a relevé le 6 septembre 1999 que le projet se situait à un endroit propice au logement et que son gabarit correspondait à celui des bâtiments construits aux alentours en vertu du plan n° ....

6. Le DAEL a délivré les autorisations requises le 11 octobre 1999.
7. Le 8 novembre 1999, l'association A (ci-après: A.) a recouru contre ces autorisations auprès de la commission cantonale de recours en matière de constructions (ci-après : la commission de recours).

Le bâtiment de la ... devait être conservé. Le projet de construction et les autorisations y relatives étaient contraires au plan d'aménagement n° ... de 1949.
8. Par courrier du 16 décembre 1999, le Conseil administratif de la Ville de Genève a déclaré vouloir intervenir dans la procédure. Elle a par la suite présenté des observations dans le même sens qu'A..
9. Par décision du 23 juin 2000, notifiée notamment à la Ville de Genève, la commission de recours a annulé les autorisations querellées, considérant, en vertu du principe du parallélisme des formes, que l'adoption puis l'abrogation partielle, en 1970, du plan d'extension de 1952, n'avait pas eu d'effet sur le plan d'aménagement de 1949. Le maintien du bâtiment sis sur la parcelle n° ... restait donc valable.
10. Par acte du 28 juillet 2000, G. S.A. a recouru auprès du Tribunal administratif contre cette décision, en concluant à son annulation. Ses arguments seront repris en tant que de besoin.
11. Par écritures des 25 août et 8 septembre 2000, A., respectivement la Ville de Genève, ont répondu au recours en s'y opposant et en reprenant leur argumentation précédente. En substance, l'abrogation partielle du plan d'extension en 1970 n'avait concerné que ce dernier. Le plan d'aménagement n° ... n'avait donc pas subi de modification.
12. Dans ses observations du 18 septembre 2000, le DAEL a conclu à l'admission du recours, soutenant l'argumentation selon laquelle le plan d'aménagement n° ... avait bel et bien été privé d'effet, s'agissant de la parcelle n° ..., suite à l'abrogation partielle du plan d'extension.
13. Par arrêté du 1er novembre 2000, le Conseil d'Etat a rejeté une requête d'A. tendant au classement du

bâtiment de la ..., se fondant pour l'essentiel sur le préavis rendu le 24 mars 1999 par la SCMA.

**EN DROIT**

1. Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours de G. S.A. est recevable (art. 56A de la loi sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941 - LOJ - E 2 05; art. 63 al. 1 litt. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

En revanche, force est de constater que la Ville de Genève n'avait pas recouru à temps contre les autorisations litigieuses délivrées par le DAEL. Son intention d'intervenir dans la procédure pendante devant la commission de recours se fondait sur l'article 145 alinéa 2 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05). Or, cette disposition ne prévoit pour la commune la possibilité d'intervenir que dans le cadre de recours formés contre le refus d'une autorisation.

En l'espèce, le recours formé par A. devant la commission de recours concernait la délivrance d'une autorisation. Ayant laissé passer le délai de recours, la Ville de Genève n'avait donc plus moyen d'être partie à la procédure. Elle devra donc être écartée de la présente cause.

2. a. Les plans d'aménagement, devenus plans localisés de quartier (ci-après: PLQ) dès le 26 novembre 1987 (art. 39 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; T. TANQUEREL, La participation de la population à l'aménagement du territoire, Lausanne 1988, p. 251), sont des plans d'affectation au sens de l'article 14 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700; ATF 120 Ib 287 consid. 3 p. 292; 11 Ib consid. 3 p. 13).

b. Les plans d'affectation adoptés avant l'entrée en vigueur de la LAT, le 1er janvier 1980, ont conservé leur validité jusqu'au moment de l'approbation par l'autorité compétente des plans établis selon cette loi (art. 35 al. 3 LAT), mais au plus tard durant huit ans, soit jusqu'au 1er janvier 1988 (art. 35 al. 1 let. b LAT). Au-delà de cette date, faute d'une approbation formelle par l'auto-

rité compétente, ils ont perdu leur validité en ce qui concerne le territoire destiné à la construction (ATF 120 Ia 227 consid. 2c p. 233; Département fédéral de justice et police, Étude relative à la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, 1981, p. 369; AEMISEGGER, KUTTLER, MOOR, RUCH, Commentaire de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, 1999 ad. art. 35 p. 4), et les périmètres qu'ils couvraient se trouvent dès lors régis par d'éventuelles "mesures introductives" (art. 36 LAT; ATF 118 Ib 38 consid. 4a p. 44), mais surtout par la LAT et par les plans directeurs cantonaux, qui ont force obligatoire pour les autorités (art. 9 al. 1 LAT).

Dans une espèce récente, le tribunal de céans a ainsi constaté la caducité d'un plan d'aménagement adopté en 1967 et n'ayant jamais fait l'objet d'une approbation par l'autorité compétente depuis l'entrée en vigueur de la LAT (ATA M. et S. du 7 novembre 2000).

c. On pourrait certes se demander si l'article 39 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), qui prévoit que les plans adoptés par le Grand Conseil en vertu de la loi du 17 mars 1900 sont transformés en plans localisés de quartier sans que la mise à l'enquête, la publication et l'avis aux intéressés soient nécessaires, devrait être interprété comme une approbation générale des plans au sens de l'article 35 alinéa 3 LAT.

L'historique de l'article 39 LEXT et les travaux préparatoires montrent toutefois que tel n'est pas le cas. Dans sa version du 9 mars 1929, demeurée inchangée jusqu'en 1987, cette disposition prévoyait que les plans adoptés par le Grand Conseil en vertu de la loi du 17 mars 1900 étaient transformés en plans d'aménagement, sans que la mise à l'enquête, la publication et l'avis aux intéressés soient nécessaires (Recueil des lois et actes de Genève, 1929, p. 112). Le rapport de la commission d'aménagement relatif à la révision de la LEXT du 18 septembre 1987 précise, s'agissant notamment de l'article 39, qu'il fallait procéder à une adaptation terminologique, "la notion actuelle de plan d'aménagement" correspondant dorénavant à "celle de plan localisé de quartier" (Mémorial des séances du Grand Conseil, 1987, pp. 3886 et 3893).

Il apparaît ainsi que la modification de l'article 39 LEXT, le 18 septembre 1987, répondait à une préoccu-

tion purement rédactionnelle. En tout état, cela n'a pas été l'occasion d'examiner si les plans d'aménagement adoptés avant l'entrée en vigueur de la LAT étaient conformes au nouveau droit, comme l'exigeait l'article 35 alinéa 3 LAT (Département fédéral de justice et police, op. cit., p. 369).

A cela s'ajoute qu'en révisant l'article 39 LEXT, le législateur n'a pas fait de distinction entre les plans adoptés par le Grand Conseil sur la base de la loi du 17 mars 1900, ceux adoptés sur la base de la loi du 9 mars 1929, et parmi ces derniers, ceux adoptés par le Grand Conseil et ceux adoptés par le Conseil d'Etat. Il en résulte deux problèmes. D'une part, il n'existe pas de régime de transition pour les plans adoptés en vertu de la loi du 9 mars 1929, qui, à teneur de la lettre de l'article 39 LEXT, ne peuvent être considérés comme transformés en plans localisés de quartier. D'autre part, à supposer que l'on fasse abstraction de ce qui précède, les plans d'aménagement étaient, selon la loi du 9 mars 1929, de la compétence du Conseil d'Etat (ancien art. 5 LEXT). Or, l'approbation requise par l'article 35 alinéa 3 LAT doit être délivrée par "l'autorité compétente", qui est demeurée, aussi bien en ce qui concerne les plans d'aménagement que les plans localisés de quartier, le Conseil d'Etat. Dès lors, le principe du parallélisme des formes, qui découle de celui de la légalité, ne permet pas de considérer que le Grand Conseil eût pu être l'autorité d'approbation des plans d'aménagement adoptés avant l'entrée en vigueur de la LAT.

d. En l'espèce, le plan d'aménagement n° ... du 14 janvier 1949 n'a pas fait l'objet d'une approbation par l'autorité compétente après l'entrée en vigueur de la LAT, et sa caducité doit donc être constatée conformément aux règles susmentionnées. La question de savoir si, au demeurant, ce plan respectait les exigences matérielles et formelles de la LAT (Département fédéral de justice et police, op. cit., p. 369) peut dès lors rester ouverte.

Le DAEL ayant délivré les autorisations litigieuses en partant du principe que le plan n° ... avait été abrogé, et en examinant la conformité du futur immeuble aux normes de la 3ème zone de construction sur laquelle sont sises les parcelles de la recourante, les autorisations de démolir M ... et de construire DD ... doivent être confirmées et la décision de la commission de recours annulée.

3. Compte tenu de ce qui précède, le recours sera admis.

Un émolument de CHF 1'500.- sera mis à la charge d'A.

Une indemnité de procédure de CHF 1'500.- sera allouée à G. G. S.A., à charge d'A.

**PAR CES MOTIFS**  
**le Tribunal administratif**  
**à la forme :**

déclare recevable le recours interjeté le 28 juillet 2000 par G. G. S.A. contre la décision de la commission cantonale de recours en matière de constructions du 23 juin 2000;

dit que la Ville de Genève n'est pas partie à la présente procédure;

**au fond :**

admet le recours;

annule la décision de la commission cantonale de recours du 23 juin 2000 et confirme les décisions de démolir M ... et de construire DD ...;

met à la charge d'A. un émolument de CHF 1'500.-;

alloue à G. G. S.A. une indemnité de procédure de CHF 1'500.-, à la charge d'A.;

communique le présent arrêt à Me François Bolsterli, avocat de la recourante, ainsi qu'à A., à la Ville de Genève, à la commission cantonale de recours en matière de constructions et au département de l'aménagement, de l'équipement et du logement.

Siégeants : M. Schucani, président, Mme Bovy, MM. Thélin, Paychère, juges, M. Torello, juge suppléant.

Au nom du Tribunal administratif :  
la greffière-juriste : le président :

V. Montani

D. Schucani

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :

Mme M. Oranci