

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/3471/2015-LCI

ATA/590/2017

**COUR DE JUSTICE**

**Chambre administrative**

**Arrêt du 23 mai 2017**

**3<sup>ème</sup> section**

dans la cause

**DÉPARTEMENT DE L'AMÉNAGEMENT, DU LOGEMENT ET DE  
L'ÉNERGIE - OAC**

contre

**GEBBO SA**

représentée par Me Timo Sulc, avocat

---

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du  
10 novembre 2016 (JTAPI/1163/2016)**

---

## EN FAIT

1. Madame Catherine GAUTIER est propriétaire de la parcelle n° 10'645, feuille 3 de la commune de Confignon, située en zone 5, à l'adresse 12A-D route de Soral.

Cette parcelle est englobée dans le tracé du plan directeur cantonal (ci-après : PDCn) 2030, adopté par le Conseil d'Etat le 20 février 2013, respectivement par le Grand Conseil le 20 septembre 2013 et approuvé par le Conseil fédéral le 29 avril 2015.

Elle est située dans le secteur identifié par le PDCn comme « grands périmètres de densification différenciée de la zone villa » selon le plan accompagnant la fiche A03 du PDCn.

Selon le programme de densification des quartiers de villas, état au 22 mars 2016, la parcelle se situe dans le secteur dit « Pas d'application de l'article 59, alinéa 4 LCI ».

Le PDCn 2030 fixe notamment l'objectif de construire cinquante mille logements d'ici 2030, selon la p. 4 du document intitulé « Concept de l'aménagement cantonal » relatif au PDCn 2030.

2. Le 26 février 2014, Monsieur Laurent GAUTIER agissant pour le compte de Mme GAUTIER, d'une part, et Gebbo SA (ci-après : Gebbo), d'autre part, ont signé un acte de promesse de vente et d'achat portant sur la parcelle n° 10'645. La promesse de vente était subordonnée à l'obtention d'une autorisation de construire cinq villas contiguës « HPE » avec un « CUS » de 0,44, entrée en force d'ici au 31 mars 2017. Pour ce faire, le promettant-vendeur donnait tous pouvoirs au promettant-acquéreur.
3. Le 30 mai 2014, Gebbo a déposé auprès du département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (ci-après : DALE ou le département) une demande définitive d'autorisation de construire portant sur la construction de quatre villas de haute performance énergétique (ci-après : HPE) en ordre contigu sur la parcelle susmentionnée. La demande a été enregistrée sous DD 106'910-3.

L'instruction de la demande a notamment donné lieu aux préavis suivants :

- favorable avec dérogations de la direction des autorisations de construire du 6 juin 2014 ;
- favorable sous conditions de la direction de la mensuration officielle du 11 juin 2014 ;

- favorable sous conditions de la direction générale de la nature et du paysage du 25 juin 2014 ;
- favorable sous conditions de la direction générale des transports du 27 juin 2014 ;
- défavorable de la direction de la planification directrice cantonale et régionale (ci-après : DPDCR) du 27 juin 2014, au motif d'un refus conservatoire en application de l'art. 13B de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT- L 1 30). Le projet contrevenait aux objectifs d'urbanisme fixés par le PDCn 2030, densification d'une zone villas ;
- favorable sous conditions de la direction générale de l'eau du 30 juin 2014 ;
- favorable de la commune de Confignon du 30 juin 2014 ;
- favorable sous conditions de la police du feu du 30 juin 2014 ;
- favorable sous conditions du service de l'air, du bruit et des rayonnements non ionisants du 14 juillet 2014 ;

4. Par décision du 26 août 2014, le département a refusé l'autorisation de construire DD 106'910-3, en application de l'art. 13B LaLAT.

Il ressort cependant d'un échange de courriers du mois de septembre 2014, entre le département et l'architecte de Gebbo, que cette autorisation, délivrée par erreur, avait été annulée et l'instruction du dossier reprise. La décision finale restait, à ce stade, réservée.

5. Les 30 mars, 17 avril, 11 mai et 22 juillet 2015, Gebbo a interpellé le conseiller d'État en charge du département au sujet du traitement de sa requête, lui rappelant notamment les spécificités du secteur dans lequel se situait la parcelle concernée.

Elle s'interrogeait en outre sur l'autorisation de construire DD 106'580 octroyée le 26 février 2015 à des copropriétaires d'une parcelle située dans le même secteur de Confignon que la parcelle n° 10'645, pour la construction de trois villas HPE en ordre contigu.

6. Le 6 août 2015, la DPDCR a émis un préavis défavorable, au motif que le projet contrevenait aux objectifs d'urbanisme fixés par le PDCn 2030, la parcelle n° 10'645 étant située dans un périmètre propice à une densification par modification de zone (fiche A03). En outre, le projet était sis dans un périmètre inscrit dans le programme de densification des quartiers de villas, pour lesquels l'instauration d'une zone réservée était préconisée. Conformément à sa pratique

retranscrite sur la « carte densification secteurs villas », publiée le 1<sup>er</sup> juillet 2015, un refus conservatoire devait être prononcé en application de l'art. 13B LaLAT.

7. Le 20 août 2015, le conseiller d'État en charge du département a répondu à Gebbo que la requête en autorisation de construire initiale DD 106'580 avait été déposée avant que le Conseil d'État, le 26 mars 2014, n'invite le département à prendre systématiquement des décisions de refus conservatoire dans un certain nombre de secteurs de la zone villas dans la couronne urbaine, définis par le PDCn 2030. De plus, la décision d'autorisation du 26 février 2015 concernant la requête DD 106'580 ne portait que sur une demande complémentaire du projet déjà autorisé.

8. Par décision du 1<sup>er</sup> septembre 2015, le département a refusé l'autorisation de construire DD 106'910-3, en application de l'art. 13B LaLAT.

Vu la densification préconisée pour ce secteur et la mesure d'aménagement envisagée, le département faisait sien le préavis de la DPDCR du 6 août 2015.

9. Par acte du 2 octobre 2015, Gebbo a interjeté recours contre cette décision auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI) concluant à son annulation, à ce que le département soit invité à lui délivrer l'autorisation sollicitée « sous suite de frais et dépens ».

10. Le 7 décembre 2015, le département a conclu au rejet du recours.

11. Le 18 janvier 2016, Gebbo a répliqué développant son argumentation.

Elle demandait également au TAPI de constater qu'elle avait repris la libre disposition de sa parcelle n° 10'645, vu le temps écoulé.

12. Le 3 février 2016, le département a dupliqué.

13. Le 11 mars 2016, Gebbo a sollicité l'organisation d'un transport sur place, afin notamment de permettre au TAPI de constater si sa parcelle pouvait être densifiée de manière réaliste et concrète compte-tenu de ses spécificités et de celles du bâti alentour.

14. Le 29 août 2016 et suite à la demande du TAPI de lui fournir toutes informations et pièces utiles relatives aux enquêtes publiques ou toutes autres démarches réalisées, en lien avec l'art. 13B LaLAT et 27 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101), dans le secteur concerné, le département a confirmé que la parcelle litigieuse était située dans un périmètre où une zone réservée était prévue, en l'occurrence la zone réservée « route de Chancy » à cheval sur Confignon, Onex et Bernex. La partie onésienne de cette zone réservée avait fait l'objet d'une procédure de modification de zone dont l'enquête publique s'était achevée au mois de mai 2016. La parcelle

litigieuse ne faisait toutefois pas partie du secteur concerné, comme cela ressortait du plan annexé. En effet, pour les parcelles sises sur les communes de Bernex et Confignon, et notamment celle litigieuse, il était prévu d'initier les enquêtes publiques d'ici la fin de la législature.

En annexe de son courrier, le département a produit la carte relative au programme de densification des quartiers villas dans son état au 22 mars 2016.

15. Le 16 septembre 2016, Gebbo s'est déterminée sur ce courrier.

Elle a modifié partiellement ses conclusions en demandant au TAPI d'ordonner au département d'autoriser et de publier sans délai la DD 106'910 dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève (ci-après : FAO), laquelle devrait expressément prévoir la mise au bénéfice du régime prévu à l'art. 59 al. 4 let. a de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05). Le département devait par ailleurs être condamné, en plus de la totalité des frais de la procédure, au paiement d'une indemnité de procédure en sa faveur de CHF 10'000.-. Elle réservait enfin ses droits vis-à-vis de l'État de Genève, en réparation du préjudice subi qui se chiffrait à plusieurs centaines de milliers de francs, en raison du blocage conservatoire de son projet.

16. Le 29 septembre 2016, le département a invité le TAPI à constater que le délai prévu par l'article 13B LaLAT était écoulé et que, dès lors, Gebbo avait repris la libre disposition de sa parcelle à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2016. Elle perdait de ce fait tout intérêt au recours et la procédure devenait sans objet. Cela n'impliquait, en revanche, pas que la décision litigieuse soit infondée et, partant, que le recours puisse être admis. À défaut de succomber, aucun frais ou dépens ne pouvait ainsi être mis à la charge du département.

17. Par jugement du 10 novembre 2016, le TAPI a constaté que le recours interjeté le 2 octobre 2015 par Gebbo contre la décision du 1<sup>er</sup> septembre 2015 du département était devenu sans objet, en tant qu'il était conclu à son annulation, a admis le recours pour le surplus par substitutions de motifs et a renvoyé la cause au département dans le sens des considérants, sans percevoir d'émolument et sans allouer d'indemnité de procédure.

Le délai prévu par l'art. 13B LaLAT s'étant écoulé, Gebbo avait repris la libre disposition de sa parcelle à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2016, de sorte la décision de refus querellée ne déployait ainsi plus d'effet. Dans ces conditions, Gebbo ne disposait plus d'un intérêt actuel à son annulation. Son recours en tant qu'il portait sur l'annulation du refus conservatoire querellé devait être déclaré sans objet et, partant, rayé du rôle.

S'agissant de la conclusion de Gebbo visant à la condamnation du département au paiement d'une indemnité de procédure en sa faveur de CHF 10'000.-, celle-ci était irrecevable car tardive.

Pour le surplus, il ressortait du dossier que l'ensemble des préavis utiles avaient été recueillis dans le cadre de l'examen de la requête en autorisation de Gebbo et que ces derniers, sous réserve de celui de la DPDCR, étaient favorables, soit favorables sous conditions au projet. Il ne ressortait enfin pas du dossier que l'instruction n'aurait pas été menée à son terme avant le prononcé du refus litigieux. Partant, le recours était admis sur ce point et la cause renvoyée au département afin qu'il délivre l'autorisation querellée.

Enfin, le fait que la procédure devienne sans objet n'impliquait aucunement que la décision litigieuse ait été infondée et, partant, que le recours puisse être admis au fond.

Sans entrer sur le fond du litige, il apparaissait d'ailleurs que le refus d'autorisation au sens de l'art. 13B LaLAT était fondé, la parcelle litigieuse se trouvant dans un périmètre inscrit dans le PDCn 2030 pour lequel une « densification de la zone villas par modification de zone » était prévue (fiche A03) et il était manifeste que la construction projetée, au vu notamment du faible nombre de logements prévus - quatre - et de leur type, se serait inscrite en contradiction avec cet objectif de densification par modification de zone et aurait été susceptible de compromettre la mise en œuvre des objectifs d'urbanisme visés. Une zone réservée était d'ailleurs prévue pour ce périmètre, en l'occurrence la zone réservée « route de Chancy » à cheval sur Confignon, Onex et Bernex. La partie onésienne de cette zone réservée avait ainsi fait l'objet d'une procédure de modification de zone dont l'enquête publique s'était achevée au mois de mai 2016, sans que la parcelle litigieuse ne fasse finalement partie du secteur concerné.

Enfin, le TAPI n'était pas compétent pour examiner les prétentions que Gebbo entendrait faire valoir, en réparation du préjudice subi, fût-il établi, du fait du refus d'autorisation au sens de l'art. 13B LaLAT.

18. Par acte du 12 décembre 2016, le département a interjeté recours auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) contre le jugement précité, concluant à son annulation, à ce qu'il soit constaté que le recours interjeté le 2 octobre 2015 par Gebbo contre la décision du 1<sup>er</sup> septembre 2015 du département était devenu sans objet et au renvoi de la cause au département afin qu'il reprenne l'instruction de la requête DD 106'910-3 « sous suite de frais ».

Le TAPI avait dûment constaté que Gebbo avait repris la libre disposition de sa parcelle à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2016 et que la décision querellée ne déployait ainsi plus d'effet. Il avait toutefois erré en renvoyant la cause au

département pour qu'il délivre l'autorisation de construire. Cette solution était contraire à la jurisprudence cantonale. Le TAPI s'était trompé en se fondant sur l'ATA/448/2013 du 30 juillet 2013 qui ne portait pas sur l'art. 13B LaLAT.

Le raisonnement du TAPI tombait d'ailleurs à faux, dans la mesure où il avait considéré que le dossier contenait l'ensemble des préavis utiles et qu'ils étaient, sous réserve de celui de la DPDCR, favorables ou favorables sous conditions au projet. En effet, il manquait le préavis obligatoire de la commission d'architecture (ci-après : CA), dans la mesure où le projet portait sur la construction de quatre villas HPE en ordre contigu, avec une surface de plancher habitable de 43,91 %. Cela excluait une délivrance automatique de l'autorisation de construire sollicitée. Le TAPI ne pouvait donc pas estimer que l'instruction avait été menée à son terme.

C'était toutefois à juste titre que le TAPI avait constaté que le recours de Gebbo était devenu sans objet.

19. Le 20 décembre 2016, le TAPI a produit son dossier sans formuler d'observations.
20. Le 17 janvier 2017, Gebbo a conclu au rejet du recours et à la confirmation du jugement du TAPI du 10 novembre 2016 « sous suite de dépens ».

Le TAPI avait fait une correcte application de l'ATA/448/2013 précité.

Le département avait décidé de ne pas solliciter le préavis de la CA lors de l'instruction de la requête d'autorisation sollicitée, alors que rien n'indiquait au dossier qu'il en aurait été empêché. Le département ne pouvait dès lors revenir sur son choix à ce stade de la procédure pour faire échec au dispositif du jugement querellé. Par ailleurs, le département avait omis de faire valoir ce grief relatif à l'absence dudit préavis par-devant le TAPI, alors que rien n'indiquait au dossier qu'il aurait été privé de cette possibilité. Ce grief devait ainsi être déclaré irrecevable en application de la jurisprudence cantonale.

21. Le 10 février 2017, le département a répliqué, persistant dans ses conclusions.

Il aurait été prématuré au stade du refus conservatoire que le département procède à une instruction complète du dossier. En effet, le préavis défavorable de la DPDCR du 6 août 2015 exposait clairement que le projet contrevenait aux objectifs d'urbanisme fixé par le PDCn 2030, la parcelle étant située dans un périmètre propice à une densification par modification de zone. Le département avait ainsi correctement instruit la procédure en procédant à un refus conservatoire et en ne requérant pas, par économie de procédure, un préavis qui aurait été prématuré et qui ne pouvait influencer sur l'issue de la procédure.

Par la suite, lorsqu'il avait été constaté que Gebbo avait repris la libre disposition de son terrain, il s'agissait, dans cette deuxième étape, d'appliquer l'art. 13B LaLAT qui prévoyait qu'au terme de la période de conservation, le propriétaire reprenait la libre disposition de son terrain selon les normes en vigueur, et non pas que l'autorisation qui avait été refusée lui soit délivrée automatiquement. Ce qui était justifié, puisque, pour des motifs d'économie de procédure, les refus conservatoires n'évoquaient, sauf exception non réalisée en l'espèce, pas les questions de fond. Elle permettait ainsi uniquement au requérant de déposer un nouveau dossier ou de demander une nouvelle instruction de sa requête. Dans la mesure où le préavis de la CA était obligatoire, le TAPI ne pouvait pas renvoyer directement le dossier au département afin qu'il délivre l'autorisation sollicitée, il aurait dû se limiter à constater l'échéance des deux ans et dire que le recours de Gebbo n'avait plus d'objet.

C'était donc à juste titre, et conformément au principe de l'effet dévolutif au recours, que le département avait pris d'abord des conclusions visant la confirmation du refus conservatoire, puis, le recours n'ayant plus d'objet, des conclusions relatives à l'instruction de la requête DD 106'910-3, le refus étant devenu sans objet. Par ailleurs, l'absence du préavis de la CA n'était pas un fait nouveau, puisqu'il résultait clairement du dossier et n'était d'ailleurs pas contesté par Gebbo.

En annexe, et sans formuler de commentaire sur cette pièce, le DALE a produit une décision globale d'autorisation de construire (APA 46'207) délivrée le 6 février 2017 à Gebbo portant sur la construction de trois villas (HPE 29,80 %) sur la parcelle n° 10'645.

22. Le 27 février 2017, Gebbo a dupliqué persistant dans ses conclusions et arguments.

La demande d'autorisation de construire relative à l'APA 46'207, portant sur la construction de trois villas en lieu et place des quatre villas prévues dans la demande initiale, avait été déposée le 11 octobre 2016 afin de limiter les pertes financières extrêmement importantes pour elle causée par le refus conservatoire prononcé inutilement par le département le 26 août 2014, compte tenu de l'écoulement du délai de deux ans sans action de sa part.

Ainsi et contrairement à ce que le département pouvait laisser entendre, la récente délivrance de l'APA 46'207 n'avait nullement comme conséquence de rendre sans objet la présente procédure tenant à la délivrance de la DD 106'910-3 pour laquelle Gebbo avait été contrainte d'agir jusqu'ici. Il lui était nécessaire d'obtenir l'autorisation DD 106'910-3 initiale, en marge de l'alternative prévoyant trois villas, plus coûteuse pour elle et plus difficile à réaliser dans le marché actuel (les frais d'étude et d'élaboration de cette alternative se chiffrant à près de CHF 200'000.-).



23. Sur quoi, la cause a été gardée à juger, ce dont les parties ont été informées par courrier du 28 février 2017.

### EN DROIT

1. Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a et 17 al. 3 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).
2. a. Le département a produit une décision globale d'autorisation de construire (APA 46'207) délivrée le 6 février 2017 à l'intimée portant sur la construction de trois villas (HPE 29,80 %) sur la parcelle n° 10'645, soit la même parcelle que celle faisant l'objet de la DD 106'910-3.

Se pose dès lors la question de savoir si du fait de la délivrance de l'APA 46'207, le recours du département contre le jugement du TAPI du 10 novembre 2016 lui renvoyant le dossier pour qu'il délivre l'autorisation sollicitée (DD 106'910-3) est devenu sans objet.

b. L'objet du litige est principalement défini par l'objet du recours (ou objet de la contestation), les conclusions du recourant et, accessoirement, par les griefs ou motifs qu'il invoque. L'objet du litige correspond objectivement à l'objet de la décision attaquée, qui délimite son cadre matériel admissible (ATF 136 V 362 consid. 3.4 et 4.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C\_581/2010 du 28 mars 2011 consid. 1.5 ; ATA/1050/2016 du 13 décembre 2016 consid. 3b et les arrêts cités).

c. En l'espèce, la DD 106'910-3 du 1<sup>er</sup> septembre 2015, objet de la présente procédure, porte sur la construction de quatre villas HPE en ordre contigu, alors que l'APA 46'207 du 6 février 2017 accorde à l'intimée le droit de construire trois villas.

Dans la mesure où le nombre de villas projetés dans la DD 106'910-3 n'est pas le même que celui autorisé par l'APA 46'207, la chambre de céans considère que la délivrance de cette dernière le 6 février 2017 ne rend pas sans objet le recours interjeté le 12 décembre 2016 par le département contre le jugement du TAPI du 10 novembre 2016.

3. Sans remettre en question la problématique de la reprise de la libre disposition de la parcelle n° 10'645 par l'intimée à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2016, le département soutient que le TAPI a erré en lui renvoyant le dossier afin qu'il délivre l'autorisation de construire DD 106'910-3. Selon lui, le dossier doit encore être instruit.

a. En vertu de l'art. 61 LPA, le recours peut être formé pour violation du droit y compris l'excès et l'abus du pouvoir d'appréciation (al. 1 let. a), pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (al. 1 let. b). Les juridictions administratives n'ont pas compétence pour apprécier l'opportunité de la décision attaquée, sauf exception prévue par la loi (al. 2).

b. Lorsque l'adoption, la modification ou l'abrogation d'un plan d'affectation du sol paraît nécessaire, à l'effet de prévenir une construction qui serait de nature à compromettre des objectifs d'urbanisme ou la réalisation d'équipements publics, le département peut refuser une autorisation de construire sollicitée en vertu de l'art. 1 LCI. Cette règle ne s'applique pas pour l'abrogation ou la modification d'un plan localisé de quartier en vigueur. Dans l'hypothèse où les terrains concernés par l'autorisation sollicitée sont régis par un plan d'affectation adopté depuis moins de dix ans au moment du dépôt de la demande d'autorisation, la présente disposition n'est applicable que si la majorité des propriétaires, en nombre et en surface, a donné son accord préalable à la modification ou l'abrogation dudit plan (art. 13B al. 1 LaLAT). Il ne peut s'écouler plus de deux années entre la décision de refus et l'adoption, la modification ou l'abrogation d'un plan d'affectation du sol, la mise à l'enquête du projet devant intervenir dans les douze mois à compter de la décision de refus. À défaut, le propriétaire reprend la libre disposition de son terrain, dans les limites des lois ou plans d'affectation du sol en vigueur, soit, dans les zones de développement, selon les normes de la zone ordinaire ou selon le plan d'affectation spécial en force (art. 13B al. 2 LaLAT).

c. Le refus conservatoire constitue une mesure provisionnelle individuelle tendant à protéger un processus de révision des plans d'affectation en paralysant l'application du plan en vigueur par l'effet anticipé du plan en gestation. La mesure assure le travail de révision contre les risques représentés par les projets de construction soumis à autorisation qui pourraient le menacer. Le refus vise à maintenir la liberté d'action de l'autorité chargée de l'établissement du plan d'affectation, comme le fait la mesure générale de la zone protégée, prévue à l'art. 27 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700 ; ATA/208/2016 du 8 mars 2016 consid. 3c ; ATA/231/2014 du 8 avril 2014 consid. 3c et les arrêts cités ; Pierre MOOR/Étienne POLTIER, Droit administratif, vol. 1, 3<sup>ème</sup> éd., 2012, p. 204 ss ; Manuel BIANCHI, La révision du plan d'affectation communal, 1990, p. 180 ss).

d. Dans sa jurisprudence, la chambre de céans a considéré qu'au terme de la période de conservation, le propriétaire « reprend la libre disposition de son terrain » selon les normes en vigueur, sans que l'autorisation qui a été refusée ne soit délivrée automatiquement (ATA/129/2010 du 2 mars 2010 consid. 2 ; RDAF 2011 I p. 14-15).

Dans une autre jurisprudence, ayant aussi trait à un refus conservatoire et sur laquelle se fonde le TAPI pour ordonner au département de délivrer l'autorisation sollicitée, la chambre de céans, après avoir analysé la question de la conformité des constructions envisagées à la législation sur la protection de l'environnement, a renvoyé le dossier au département pour délivrance de l'autorisation de construire requise. En effet, l'autorisation de construire ne violait pas la législation sur la protection de l'environnement et les préavis recueillis étaient favorables (ATA/448/2013 du 30 juillet 2013 consid. 6).

e. Selon l'art. 59 al. 4 LCI, lorsque les circonstances le justifient et que cette mesure est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, le département peut autoriser, après consultation de la commune et de la commission d'architecture, un projet de construction en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé dont la surface de plancher habitable n'excède pas 40% de la surface du terrain, 44% lorsque la construction est conforme à un standard de haute performance énergétique, 48% lorsque la construction est conforme à un standard de très haute performance énergétique, reconnue comme telle par le service compétent (let. a).

f. En l'espèce, la DD 106'910-3 porte sur la construction de quatre villas HPE en ordre contigu avec une surface de plancher habitable de 43,91 %.

Il ressort du dossier que certains préavis ont été recueillis dans le cadre de l'instruction de cette demande d'autorisation de construire.

Toutefois, force est de constater que la CA, contrairement à la cause ayant fait l'objet de l'ATA/448/2013 précité, ne s'est pas déterminée sur le projet soumis par l'intimée. Il en est d'ailleurs de même de l'office cantonal de l'énergie. Ceci s'explique par le fait que le prononcé du refus conservatoire a mis un terme à l'instruction de la demande d'autorisation de construire DD 106'910-3.

Il en découle qu'on ne saurait faire application de cette jurisprudence dans la présente cause. Il serait en effet prématuré d'enjoindre le département à délivrer l'autorisation requise avant que toutes les entités compétentes ne se soient prononcées sur le projet soumis.

Il convient dès lors de renvoyer le dossier au département afin qu'il reprenne l'instruction de la DD 106'910-3 comme le sous-entend l'ATA/129/2010 précité et se détermine sur la suite à y donner, étant précisé que le département ne saurait, sous peine de violer le principe de la bonne foi, faire une nouvelle fois application de l'art. 13B LaLAT pour refuser le projet soumis.

À propos de l'argumentation de l'intimée, celle-ci ne peut être suivie lorsqu'elle soutient que l'art. 68 LPA ferait obstacle à cette solution. En effet et par-devant le TAPI, le département était partie intimée et n'avait dès lors pas de

grief à faire valoir contre sa propre décision attaquée. Par ailleurs et en tout état de cause, l'objet de la présente procédure ne s'est pas étendu au fil des instances mais s'est au contraire réduit.

4. Au vu de ce qui précède, le recours sera admis. Le jugement du TAPI du 10 novembre 2016 sera annulé en tant qu'il ordonne au département de délivrer l'autorisation de construire DD 106'910-3. Le jugement du TAPI sera confirmé pour le surplus.
5. Vu l'issue du litige, un émoulement de CHF 1'000.- sera mis à la charge de l'intimée, qui succombe (art. 87 al. 1 LPA). Il ne sera pas alloué d'indemnité de procédure (art. 87 al. 2 LPA).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS**  
**LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE**

**à la forme :**

déclare recevable le recours interjeté le 12 décembre 2016 par le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 10 novembre 2016 ;

**au fond :**

l'admet ;

annule le jugement du Tribunal administratif de première instance du 10 novembre 2016 en tant qu'il ordonne au département de l'aménagement, du logement et de l'énergie de délivrer l'autorisation de construire DD 106'910-3 ;

le confirme pour le surplus ;

renvoie le dossier au département de l'aménagement, du logement et de l'énergie pour qu'il reprenne l'instruction de l'autorisation de construire DD 106'910-3 et rende une nouvelle décision ;

met à la charge de Gebbo SA un émoulement de CHF 1'000.- ;

dit qu'il n'est pas alloué d'indemnité de procédure ;

dit que, conformément aux art. 82 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui

suivent sa notification par-devant le Tribunal fédéral, par la voie du recours en matière de droit public ; le mémoire de recours doit indiquer les conclusions, motifs et moyens de preuve et porter la signature du recourant ou de son mandataire ; il doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14, par voie postale ou par voie électronique aux conditions de l'art. 42 LTF. Le présent arrêt et les pièces en possession du recourant, invoquées comme moyens de preuve, doivent être joints à l'envoi ;

communique le présent arrêt au département de l'aménagement, du logement et de l'énergie, à Me Timo Sulc, avocat de l'intimée, au Tribunal administratif de première instance, ainsi qu'à l'office fédéral du développement territorial.

Siégeants : M. Thélin, président, Mme Payot Zen-Ruffinen, M. Pagan, juges.

Au nom de la chambre administrative :

la greffière-juriste :

A. Piguet Maystre

le président siégeant :

Ph. Thélin

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :