

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/3496/2013-LCI

ATA/227/2018

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 13 mars 2018

dans la cause

VILLE DE GENÈVE

et

L'ASSOCIATION SAUVONS LES PETITS-DÉLICÉS

Monsieur Javier APARICIO

Madame Joanna CARRUZZO

Monsieur Michel DUCIMETIERE

Madame Sibylle HARTMANN

Madame Myriam KRIEGER DEMETRIADES

Monsieur Felix LOCCA

Monsieur Charly MENOUD

Madame Mariam PAKRAVAN

Monsieur Laurent PALLANCA

Monsieur Charles PECORINI

Madame Ute PFISTER-HELLMANN

Monsieur Bernard PFISTER

Monsieur Ménélik PLOJOUX

Madame Florance PLOJOUX

Monsieur Pierre SCHWEIZER

Madame Eliane VARONIER
représentés par Me Maud Volper, avocate

contre

RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

et

Messieurs Denis et Guy PAGET
représentés par Me Nicolas Jeandin, avocat

et

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

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du
17 novembre 2016 (JTAPI/1189/2016)**

EN FAIT

- 1) a. Messieurs Denis et Guy PAGET sont propriétaires de la parcelle n° 1'430, feuillet 82, de la commune de Genève-Cité, sise au 12bis, rue des Délices, en deuxième zone de construction. D'une surface de 867 m², la parcelle abrite deux bâtiments (F47 et F66) d'un étage sur rez-de-chaussée, d'une surface au sol respectivement de 56 et 100 m², affectés à un usage de bureaux.

b. L'État de Genève est propriétaire des deux parcelles jouxtant directement à l'est la parcelle n° 1'430, soit la parcelle n° 1'860 et la parcelle n° 6'783, sises au 4, rue Samuel-Constant. Sur la parcelle n° 1'860, d'une surface de 760 m², est érigé un bâtiment d'une surface de 116 m² d'un étage sur rez (F228) affecté à une école privée. La parcelle n° 6'783, d'une surface de 59 m² est vide de construction et utilisée comme jardin.

c. Ces trois parcelles, situées en deuxième zone de construction, forment un rectangle bordé par les immeubles construits le long des rues Madame-De-Staël et de l'Encyclopédie. Le périmètre est également bordé par les immeubles construits de l'autre côté de la rue Samuel-Constant et par le parc des Délices, situé de l'autre côté de la rue des Délices.
- 2) a. Le 13 octobre 2008, MM. PAGET et l'État de Genève ont requis du département des constructions et des technologies de l'information, devenu depuis lors le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (ci-après : le département) une autorisation de démolir les bâtiments F47, F66 et F 228.

b. Le même jour, ils ont déposé auprès du département une demande préalable en autorisation de construire sur les parcelles précitées pour trois immeubles d'habitation et activités, avec garage souterrain.
- 3) a. Le 7 janvier 2010, l'autorisation de démolir sollicitée a été délivrée (M 6'140-7) et publiée le 13 janvier 2010 dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève (ci-après : FAO).

b. Le même jour, l'autorisation préalable de construire a été délivrée (DP 18'147-4). L'autorisation se référait à un projet n° 4 du 31 août 2009.
- 4) a. Des recours ont été déposés, les 11 et 12 février 2010, contre l'autorisation de démolir et l'autorisation préalable de construire auprès de la Commission cantonale de recours en matière administrative (ci-après : la commission), devenue depuis lors le Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI) par des voisins et un locataire des parcelles concernées.

b. Le 27 juillet 2010, la commission a rejeté le recours formé contre l'autorisation de démolir (DCCR/1114/2010).

c. Le 27 juillet 2010, la commission a admis le recours formé contre l'autorisation préalable de construire, annulant cette dernière pour un motif formel (DCCR/1115/2010).

d. Le 6 septembre 2010, les voisins ont recouru auprès du Tribunal administratif, devenu depuis le 1^{er} janvier 2011 la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) contre la décision DCCR/1114/2010 de la commission, concluant à son annulation ainsi qu'à celle de l'autorisation de démolir M 6'140-7.

e. Par arrêt du 26 mars 2013 (ATA/199/2013), la chambre administrative a admis partiellement les recours et soumis l'autorisation de démolir M 6'140-7 à la condition suspensive qu'une autorisation définitive de construire des immeubles de logements et activités soit délivrée et acquière force de chose décidée.

5) a. Le 12 novembre 2010, le département a délivré à MM. PAGET et à l'État de Genève une nouvelle autorisation préalable de construire (DP 18'147-4), en remplacement de celle annulée par la commission (DCCR/1115/2010 du 27 juillet 2010). Dite décision portait sur le projet n° 5 du 30 novembre 2009 et a été publiée dans la FAO du 17 novembre 2010.

b. Le 16 décembre 2010, les mêmes voisins et locataire ont recouru auprès de la commission contre la nouvelle autorisation préalable de construire, concluant à son annulation.

Le même jour, la Ville de Genève (ci-après : la ville) a également recouru contre l'autorisation préalable de construire. Elle demandait la délivrance d'un refus conservatoire en lien avec une pétition (P-1737) déposée par une association créée le 24 avril 2010 visant au maintien des bâtiments existants. Le 9 juin 2010, un projet d'arrêté avait été déposé auprès du Conseil municipal de la ville, afin de lancer une procédure d'élaboration d'un plan localisé d'utilisation du sol du quartier des Délices.

Le 17 décembre 2010, des locataires résidant aux n^{os} 7 et 9 de la rue Madame-de-Staël ont également interjeté recours auprès de la commission contre l'autorisation préalable de construire.

c. Par jugement du 22 mars 2012 (JTAPI/383/2012), le TAPI a rejeté les recours formés contre l'autorisation préalable de construire DP 18'147-4 du 12 novembre 2010.

- d. Le 26 avril 2012, les voisins et locataires et, le 7 mai 2012, la ville ont recouru auprès de la chambre administrative contre le jugement du TAPI du 22 mars 2012. Le recours a été enregistré sous n° de cause A/4337/2010.
- e. Le 26 mars 2013, la chambre administrative a admis le recours et annulé l'autorisation préalable de construire DP 18'147-4 délivrée 12 novembre 2010. Le dossier était renvoyé au département pour complément d'instruction. Les modifications apportées au projet en cours d'instruction devant le département étaient essentielles, impliquant un changement de régime juridique en raison d'un projet de surélévation, elles nécessitaient de solliciter à nouveau le préavis de la ville, en sus de celui rendu par la commission d'architecture le 8 décembre 2009 (ATA/198/2013).
- 6) Le 23 avril 2013, le Conseil municipal de la ville a adopté jusqu'au deuxième débat un projet d'arrêté relatif au plan localisé d'utilisation du sol du secteur des Petits-Délices (ci-après : PUSLoc) visant les parcelles concernées par la demande préalable d'autorisation de construire ainsi que tout le rectangle formé par les rues des Délices, Madame-De-Staël, de l'Encyclopédie et Samuel-Constant.
- 7) Le 15 juillet 2013, la ville a préavisé défavorablement le projet d'autorisation de construire préalable DP 18'147 dans l'attente de l'adoption du PUSLoc.
- 8) Le 10 octobre 2013, le département a délivré une nouvelle autorisation préalable de construire DP 18'147 portant sur le projet n° 5 du 30 novembre 2009. Dite décision a été publiée dans la FAO du 18 octobre 2013.
- 9) a. Le 30 octobre 2013, la ville a recouru auprès du TAPI contre l'autorisation préalable de construire, concluant à son annulation et au renvoi du dossier au département pour délivrance d'un refus conservatoire.
- b. Le 15 novembre 2013, l'association « Sauvons les Petits-Délices », Messieurs Javier APARICIO, Michel DUCIMETIERE, Felix LOCCA, Charly MENOUD, Laurent PALLANCA, Charles PECORINI, Bernard PFISTER et Mesdames Joanna CARRUZZO, Sibylle HARTMANN, Myriam KRIEGER, Mariam PAKRAVAN, Ute PFISTER-HELLMANN et Madame Florance et Monsieur Ménélik PLOJOUX, Monsieur Pierre SCHWEIZER et Madame Eliane VARONIER (ci-après : l'association et consorts) ont interjeté recours auprès du TAPI contre l'autorisation préalable de construire, concluant à son annulation.
- c. Par décision du 12 février 2014, le TAPI a ordonné la jonction des recours sous le n° de procédure A/3496/2013 et par jugement du 5 mai 2015, il a admis les recours, annulé l'autorisation préalable de construire DP 18'147 du 10 octobre

2013 et renvoyé le dossier au département pour une nouvelle décision prononçant un refus conservatoire (JTAPI/545/2015).

d. Sur recours des MM PAGET et de l'État de Genève du 8 juin 2015, la chambre administrative a, par arrêt du 8 mars 2016 (ATA/208/2016), annulé le jugement du TAPI du 12 février 2014.

La cause était renvoyée au TAPI pour nouveau jugement après éventuelle instruction et examen des griefs soulevés contre l'autorisation de construire, le TAPI n'ayant examiné que la question d'un refus conservatoire qui ne se justifiait pas en l'espèce.

e. Le 6 mai 2016, le Tribunal fédéral a déclaré irrecevable le recours de la ville contre l'arrêt de la chambre administrative du 8 mars 2016 (arrêt du Tribunal fédéral 1C_198/2016).

10) Le 17 novembre 2016, le TAPI a rejeté les recours de la ville et de l'association et consorts (JTAPI/1189/2016), les jugeant en tous points mal fondés. La condition relative au plan d'abattage d'arbres était respectée. Les griefs de perte d'ensoleillement et de nuisance et dangers provenant du trafic routier étaient écartés. Le projet respectait les normes applicables en matière de gabarit et d'esthétique. La décision d'autorisation préalable de construire était confirmée.

11) Par acte mis à la poste le 22 décembre 2016, l'association et consorts ont interjeté recours auprès de la chambre administrative contre le jugement du TAPI du 17 novembre 2016, concluant à son annulation ainsi qu'à celle de l'autorisation préalable de construire. Ils concluaient également au versement d'une indemnité de procédure.

Il existait une servitude de jour et de distance sur la parcelle n° 1'430 en faveur des parcelles n^{os} 6'782 et 3'905 qui n'avait pas été prise en compte par le projet. La distance des constructions prévues par rapport aux limites créées par la servitude n'était pas respectée.

De très nombreux appartements dans les immeubles situés en face du projet de construction, soit à la rue Madame-De-Staël, sur les parcelles n^{os} 6'782, 3'905, 6'790 et 3'887, seraient totalement privés d'ensoleillement.

Dans le cadre d'un transport sur place du 29 octobre 2012, intervenu dans la procédure relative à l'autorisation de démolir instruite par la chambre administrative, il avait été constaté l'existence de deux parking souterrains face à face sur la rue Samuel-Constant. L'une des sorties de parking serait parallèle à celle du parking souterrain prévu dans le projet litigieux. La largeur de la rue Samuel-Constant ne permettait pas un croisement entre voiture et camion, selon les normes VSS et la sécurité des automobilistes et des autres utilisateurs ne serait pas garantie avec la mise en place d'une nouvelle sortie de parking souterrain. Cet

élément n'avait pas été pris en compte par le département et ne pourrait plus l'être dans le cadre de l'autorisation définitive. Le projet devait être soumis à « l'office des transports et de la circulation » pour préavis.

Le projet présentait de graves inconvénients au sens de la loi et nuisait au caractère et à l'intérêt du quartier. Actuellement, les constructions et arbres présents sur les parcelles concernées formaient un ensemble harmonieux dans le prolongement de la maison Voltaire et de son jardin, offrant un espace dégagé dans un quartier présentant une grande concentration d'immeubles et de population.

- 12) Par envoi du 3 janvier 2017, la ville a interjeté recours auprès de la chambre administrative contre le jugement du TAPI du 17 novembre 2016, concluant à son annulation ainsi qu'à celle de l'autorisation préalable de construire.

Le projet ne respectait pas les prescriptions en matière de vues droites et de distance entre constructions ni les distances aux limites de propriété sur cour.

- 13) Le 9 janvier 2017, le TAPI a transmis son dossier sans formuler d'observations.
- 14) Les 17 et 25 janvier 2017, la ville et l'association et consorts ont déclaré ne pas avoir d'observations à formuler sur leurs recours respectifs.
- 15) Le 6 mars 2017, MM. PAGET et l'État de Genève ont déposé des observations, concluant au rejet du recours.

Ils contestaient point par point les griefs soulevés par les recourants.

- 16) Le 6 mars 2017, le département a déposé des observations, concluant principalement au rejet du recours et subsidiairement à l'ajout d'une condition dans l'autorisation de construire : le plan et l'acte de constitution modifiant l'étendue de la servitude de distances et vues droites sur la parcelle n° 1'430 de telle manière que le projet de construction respecte les gabarits de la zone 2 et les distances et vues droites envers le bâtiment F471, sis sur la parcelle 3'905 au 9 rue Madame-De-Staël, devraient être joints à la demande définitive en autorisation de construire.

Le bâtiment F471 avait une hauteur de 28,24 m. Sur le dernier étage (attique), se trouvait une superstructure de 3,4 m centrée au milieu du bâtiment. Tout comme les immeubles projetés, le bâtiment F471 et l'immeuble voisin avaient également deux hauteurs distinctes, celle le long de la rue des Délices étant plus élevée.

Les distances entre constructions étaient suffisantes selon les calculs qui prenaient en compte un gabarit de toiture omis par les recourants.

- 17) Le 3 avril 2017, l'association et consorts ont répliqué.

Il y avait lieu de faire établir la hauteur exacte du bâtiment F473 car le niveau du sol adjacent n'était pas coté sur la limite de propriété. Ils n'avaient pas pu procéder à une expertise pour démontrer scientifiquement une perte d'ensoleillement de plus de deux heures à l'équinoxe en raison du coût d'une telle démarche.

La proposition du département d'ajouter une condition à l'autorisation de construire préalable relative à la modification de la servitude n'était pas possible. Lorsqu'une autorisation préalable de construire fixait la hauteur et les gabarits des futures constructions, ces éléments ne pouvaient plus être contestés ni revus dans le cadre de l'autorisation définitive.

- 18) Le 10 avril 2017, la ville a renoncé à déposer des observations.

- 19) Le 5 mai 2017, MM. PAGET et l'État de Genève ont persisté dans leurs conclusions, s'opposant à la mesure d'instruction sollicitée.

- 20) Le 10 janvier 2018, le juge délégué a imparti un délai aux parties pour se déterminer suite à l'arrêté du Conseil d'État du 15 mars 2017 approuvant la délibération du Conseil municipal de la ville du 8 octobre 2014 adoptant le règlement relatif au PUSLoc (LC 21 291.1 – ci-après : RPUSLoc), contre lequel aucun recours n'avait été interjeté.

- 21) Le 30 janvier 2018, le département a déposé des observations.

Les recourants ne s'étaient pas prévalus de l'adoption du plan. Ce silence devait être considéré comme une renonciation à se prévaloir de tout éventuel effet pouvant émaner de l'entrée en force du plan.

Si par impossible le plan devait trouver application, il y avait lieu de considérer que la ville avait tacitement approuvé une dérogation audit règlement ou que l'octroi d'une dérogation au sens du règlement apparaissait pleinement justifiée.

Dans son rapport à l'intention de l'autorité cantonale chargée de l'approbation des plans au sens de l'art. 47 de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire du 28 juin 2000 (OAT - RS 700.1 – ci-après : « rapport 47 OAT ») du 10 octobre 2014, rédigé à l'attention du Conseil d'État, la ville se référait à plusieurs reprises au projet litigieux et indiquait être consciente que sa planification risquait d'engendrer une expropriation matérielle ou formelle pouvant l'obliger à verser une indemnité aux propriétaires touchés. Il pouvait être judicieux, au cas où une dérogation ne pouvait être accordée que la chambre administrative indique si une expropriation formelle ou matérielle devait être constatée en conséquence.

- 22) Le 31 janvier 2018, MM. PAGET et l'État de Genève ont déposé des observations.

La décision d'adoption ne devait pas faire obstacle à la confirmation de l'autorisation de construire querellée. Celle-ci avait été délivrée sept ans auparavant et son annulation violerait les principes de la sécurité juridique et de la bonne foi.

- 23) Le 18 janvier 2018, la ville s'est déterminée.

Le périmètre B du RPUSLoc couvrait 1'686 m² (parcelles n° 1'430, 1'860 et 6'783). Le projet de construction litigieux prévoyait une emprise au sol de 767 m² (sans la rampe de parking). Le taux d'espaces verts prévu par le PUSLoc n'était pas respecté par le projet, selon les calculs produits. Le projet n'était pas conforme au règlement municipal et l'autorisation de construire devait être annulée pour ce motif également.

- 24) Le 5 février 2018, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger.

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 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).
- 2) Le litige porte sur la conformité au droit de l'autorisation préalable de construire DP 18'147 délivrée le 10 octobre 2013 par le département et confirmée sur recours par le TAPI dans son jugement du 17 novembre 2016.
- 3) Les recourants formulent plusieurs griefs à l'encontre du jugement et de l'autorisation de construire. Compte tenu de l'adoption par le Conseil d'État le 15 mars 2017 de l'arrêté approuvant la délibération du Conseil municipal de la ville du 9 octobre 2014 adoptant le règlement relatif au RPUSLoc, il convient d'examiner en premier lieu la portée de ce règlement.
- 4) a. Les plans d'utilisation du sol selon les art. 15 A ss 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 l'art. 13 al. 1 let. g de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT - L 1 30) sont des plans d'affectation au sens de l'art. 14 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700 ; Thierry TANQUEREL, La participation

de la population à l'aménagement du territoire, Lausanne, 1988, p. 57/258 ; ATF 115 Ia 378 consid. 4b).

b. La ville de Genève s'est munie d'un règlement relatif aux plans d'utilisation du sol de la Ville de Genève (RPUS – LC 21 211) adopté par le Conseil municipal le 20 février 2007, approuvé par le Conseil d'État le 27 février 2008 et modifié le 29 janvier 2013. Le RPUS prévoit son application aux constructions existantes ainsi qu'aux constructions nouvelles (art. 2 RPUS). En outre, les nouvelles dispositions du règlement général s'appliquent aux demandes d'autorisation ou de dérogation en cours d'instruction au jour de leur entrée en vigueur. Elles s'appliquent également aux demandes qui ne sont pas encore entrées en force, en cas de recours (art. 15 al. 2 RPUS).

c. Le RPUS peut être complété par des règlements relatifs à des plans d'utilisation du sol localisés lorsqu'une utilisation judicieuse du sol ou des motifs urbanistiques l'exigent, ces règlements peuvent déroger aux dispositions du titre II du RPUS (art. 2 al. 2 RPUS).

d. Le PUSLoc constitue un tel plan localisé et couvre deux sous-périmètres du quartier des Délices.

Le but des PUS est de favoriser la qualité de vie en ville, de maintenir et rétablir l'habitat tout en favorisant une implantation harmonieuse des activités qui garantisse le mieux possible l'espace habitable et limite les charges sur l'environnement qui pourraient résulter d'une répartition déséquilibrée des affectations (art. 1 al. 1 RPUS). À cette fin, il prévoit notamment la répartition en logements et en activités des surfaces brutes de plancher supplémentaires obtenues par des transformations de bâtiments ou par des constructions nouvelles et fixe des taux d'espaces verts ou de détente minimums applicables aux secteurs et sous-secteurs de la ville (art. 1 al. 2 let. a et c RPUS).

Le sous-périmètre B du PUSLoc est constitué des parcelles n^{os} 1'430, 1'860 et 6'783, soit uniquement celles concernées par l'autorisation préalable de construire litigieuse. Le sous-périmètre A est constitué par les parcelles entourant immédiatement le sous-périmètre B le long des rues Madame-De Staël et de l'Encyclopédie.

Le RPUSLoc, tel qu'approuvé par le Conseil d'État, prévoit pour le sous-périmètre B un taux d'espace libre, vert ou de détente de 78 % dont 50 % en pleine terre, dérogeant ainsi au RPUS qui prévoit un taux de 40 % d'espace vert ou de détente dans ce périmètre (art. 13 al. 1 let. b RPUS). Le RPUSLoc prévoit encore que les rez-de-chaussée seront affectés aux activités commerciales et les surfaces brutes de plancher de logements et commerces se répartiront ainsi : logement 80 % et commerce 20 % (art. 3 RPUSLoc). Le Conseil administratif peut exceptionnellement déroger aux dispositions du RPUSLoc lorsqu'une

utilisation plus judicieuse du sol ou des bâtiments l'exige impérieusement (art. 5 RPUSLoc). Il convient encore de préciser que le Conseil d'État n'a pas donné son approbation à une disposition du RPUSLoc qui prévoyait le maintien des constructions existantes dans leur gabarit pour le sous-périmètre A ainsi qu'à une limite de construction sur une parcelle, par fixation d'une distance minimum des façades en vis-à-vis. Ces dispositions étaient exorbitantes du champ d'application des art. 15A ss LExt et revenaient à imposer des règles de police des constructions.

En l'espèce, il est patent que le projet de construction litigieux (767 m² sans la rampe de parking) ne respecte pas les exigences du RPUSLoc s'agissant des surfaces libres (solde : 919 m²) puisqu'il en manque près de 400 m² (total périmètre B : 1'686 m², dont le 78 % = 1'315 m²), mais qu'il respecte celles du RPUS. L'application du RPUSLoc aux parcelles concernées n'exclut pas toute construction, mais limite l'emprise au sol de celle-ci.

e. S'agissant d'une éventuelle application de la dérogation prévue à l'art. 5 RPUSLoc en faveur du projet litigieux, elle ne saurait être présumée comme le soutiennent les recourants, mais doit découler d'un choix du Conseil administratif, à teneur du texte de la disposition. En l'espèce, cette volonté fait défaut puisqu'au contraire, la ville a elle-même recouru contre le projet et adopté le RPUSLoc, notamment dans le but de favoriser des projets ayant une emprise au sol moins importante que celle du projet litigieux (rapport 47 OAT du 10 octobre 2014 p. 5).

- 5) En matière de modification législative en instance de recours, s'agissant d'une décision visant à définir un régime juridique futur, telle une autorisation de construire, la doctrine et la jurisprudence ont longtemps été constantes : même en l'absence de dispositions légales, l'autorité de recours devait appliquer les normes en vigueur au jour où elle statue. Les maximes de la sécurité du droit et de l'économie de procédure tendent à guider les jurisprudence plus récentes, donnant comme principe l'examen par l'autorité de recours selon le droit en vigueur au moment de la décision attaquée, sauf dans trois cas : lorsqu'un intérêt public prédominant est en jeu ou si la balance des intérêts en présence permet la révocation de la décision prise selon l'ancien droit ou encore lorsqu'une requête ayant été rejetée en application de l'ancien droit par l'instance précédente, serait conforme au nouveau droit entré en vigueur (Pierre MOOR, Alexandre FLÜCKIGER, Vincent MARTENET, Droit administratif, volume I, 2012, p. 194 et les références citées ; Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2011, p. 134 ; d'un avis différent : Benoît BOVAY, Procédure administrative, 2^{ème} éd. 2015, p. 248). Ce dernier auteur précise qu'il est cohérent d'appliquer le droit en vigueur au moment où se pose la question de la légalité d'un comportement, sauf exception au nom du principe de la bonne foi lorsque l'autorité a différé abusivement sa décision pour la faire coïncider avec le nouveau

droit ou si une autorisation rendue en application de l'ancien droit générerait celle du nouveau.

La jurisprudence récente du Tribunal fédéral admet qu'il ne doit qu'exceptionnellement être tenu compte des modifications légales postérieures, à savoir lorsque des raisons impérieuses plaident pour l'application immédiate du nouveau droit, tel un intérêt public majeur dont la mise en œuvre ne souffre aucun délai et si l'instance de recours a un pouvoir d'examen complet en légalité (ATF 141 II 393 consid. 2.4 ; 126 II 522 consid. 3b ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_379/2016 du 13 juin 2017 consid. 5.1). Ces principes ne valent cependant qu'en l'absence de réglementations transitoires spécifiques compatibles avec le droit supérieur et notamment les droits fondamentaux (ATF 139 II 263 consid. 6 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_23 et 25/2014 in ZBl 2015, p. 536 et RDAF 2016 p. 359 consid. 7.4.2 et 7.4.3 et les références citées).

La question de savoir si les art. 2 et 15 al. 2 RPUS précités constituent de telles dispositions souffrira de rester ouverte compte tenu de ce qui suit.

- 6) a. La décision dont est recours est une autorisation préalable de construire, laquelle a pour vocation de faire approuver l'implantation, la destination, le gabarit, le volume et la dévestiture d'un projet de construction (art. 5 al. 1 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 - LCI - L 5 05). Le recours contre une autorisation définitive précédée d'une autorisation préalable en force ne peut porter sur les objets tels que déjà agréés par cette dernière (art. 146 al. 1 LCI).

L'autorisation préalable confère certaines expectatives au constructeur mais ne confère pas le droit d'obtenir une autorisation définitive, ni de commencer les travaux. Il n'est pas pour autant exclu, même si la décision est entrée en force, qu'elle puisse être remise en cause par la suite, à l'instar de tout acte administratif unilatéral tel qu'une autorisation de construire ordinaire. La révocation de la décision implique alors la balance des intérêts en présence (arrêt du Tribunal fédéral 1C_588/2016 du 26 octobre 2017 consid. 2.3 ; Thierry TANQUEREL, op. cit., p. 322 ss ; Pierre MOOR/Étienne POLTIER, Droit administratif, volume II, 3^{ème} éd. 2011, p. 382 ss).

b. Il a déjà été admis par la jurisprudence que les conditions de la révocation d'une autorisation préalable de construire, entrée en force, étaient remplies lorsque celle-ci entrerait en conflit avec un plan d'utilisation du sol (ci-après : PUS) entré en vigueur postérieurement (arrêt du Tribunal fédéral 1A.68/2004 et 1P.184/2004 du 16 décembre 2004 consid. 1.3 ; ATA Département des travaux publics et S.I. M. c P. et D. du 13 décembre 1989 publié in RDAF 1990 p. 411, confirmé par arrêt du Tribunal fédéral 1P.93/1990 du 22 mai 1990). À cette occasion, il a été précisé que l'entrée en vigueur du PUS permettait la révocation d'un acte administratif en raison de l'intérêt public particulièrement important à la

préservation de l'habitat et à l'augmentation du nombre de logements, et que, dans ce cas, une autorisation définitive de construire, précédée et conforme à une autorisation préalable, ne pouvait être accordée.

In casu, contrairement à l'espèce précitée, le recours ne porte pas sur une autorisation définitive de construire faisant suite à une autorisation préalable rendue sous l'ancien droit, mais le raisonnement développé ci-dessus s'applique a fortiori, s'agissant d'une autorisation préalable.

c. L'intérêt des intimés à se voir délivrer une autorisation préalable est très limité, compte tenu de la portée propre de cette décision et du fait que l'entrée en vigueur du RPUSLoc ne permet plus la délivrance d'une autorisation définitive, même si l'autorisation préalable était confirmée, en raison de la contrariété du projet avec le droit positif, selon le raisonnement développé ci-dessus.

S'agissant encore d'autres motifs susceptibles de contrer la révocation d'une décision favorisante, le principe de proportionnalité et la bonne foi des intimés, sont susceptibles d'influencer la pesée des intérêts (Pierre MOOR/Etienne POLTIER, op. cit., p. 388 ; Thierry TANQUEREL, op. cit., p. 327). Dans ce cadre, les éléments qui suivent doivent être pris en compte. Bien qu'un projet de construction existe depuis une première autorisation préalable délivrée le 7 janvier 2010, la décision contestée a été rendue le 10 octobre 2013. Le projet autorisé antérieurement avait subi des modifications essentielles, portant notamment sur les gabarits de hauteur des constructions et ne saurait être pris en compte comme point de départ temporel dans l'examen de la bonne foi des requérants. Au moment où cette autorisation a été délivrée, le projet de RPUSLoc avait déjà été adopté le 23 avril 2013 en deuxième débat par le Conseil municipal et sa mise à l'enquête publique a ensuite eu lieu du 23 mai au 22 juin 2014. Le RPUSLoc a été adopté en troisième débat le 8 octobre 2014, mais n'a été approuvé par le Conseil d'État que le 15 mars 2017.

Ainsi, parallèlement au retard pris par la procédure en raison des recours déposés, l'approbation du RPUSLoc par l'État de Genève qui est également requérant dans la procédure d'autorisation de construire, a pris près de deux ans et demi. Ce délai d'approbation est, à titre de comparaison, cinq fois plus long que celui pris pour l'approbation du PUS n° 29'188 (adopté le 7 février 2002 par le Conseil municipal de la ville de Carouge et approuvé le 24 juillet 2002 par le Conseil d'État) ou encore, deux fois et demi plus long que le délai d'approbation du RPUS du 20 février 2007 (approuvé le 27 février 2008 par le Conseil d'État). Si le RPUSLoc avait été approuvé dans des délais similaires, la question de son application à la décision litigieuse aurait déjà pu être examinée dans le cadre du recours ayant donné lieu à l'arrêt du 8 mars 2016 (ATA/208/2016), raccourcissant la procédure de près de deux ans.

En conséquence, au vu de l'implication tant des recourants que des intimés dans la durée de la procédure, il n'est pas possible de retenir qu'il serait contraire aux principes de la proportionnalité ou de la bonne foi d'appliquer le RPUSLoc à l'autorisation préalable de construction.

7) Il découle de ce qui précède que, dans les circonstances du cas d'espèce, face à l'intérêt limité des intimés à se voir délivrer l'autorisation préalable de construire, l'intérêt public à favoriser la qualité de vie en ville et celui à la préservation de l'habitat, tels que visés par le RPUSLoc au moyen de dispositions fixant un taux minimal d'espaces verts et de détente, est suffisamment important pour que la balance des intérêts penche en sa faveur. L'autorisation préalable de construire ne saurait donc être confirmée.

8) Le département conclut dans ses dernières écritures à ce que la chambre de céans indique dans son arrêt si les conditions d'une expropriation formelle ou matérielle sont remplies du fait de la non-conformité du projet au RPUSLoc.

Outre que cette question est exorbitante au litige, la chambre de céans ne serait pas compétente pour l'examiner, cette compétence étant dévolue au TAPI, statuant sur requête, dans une composition spéciale, en application des art. 36, 43, 44 et 45 de la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique du 10 juin 1933 (LEx-GE - L 7 05).

9) Vu ce qui précède, le recours sera admis.

Un émolument de CHF 500.- sera mis à la charge de MM. PAGET, pris conjointement et solidairement (art. 87 al. 1 LPA) et, une indemnité de procédure de CHF 1'000.- sera allouée conjointement et solidairement à l'association et consorts, à la charge de l'État de Genève et de MM. PAGET, pris conjointement et solidairement (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevables les recours interjetés le 22 décembre 2016 par l'association « Sauvons les Petits-Délices », Monsieur Javier APARICIO, Madame Joanna CARRUZZO, Monsieur Michel DUCIMETIERE, Madame Sibylle HARTMANN, Madame Myriam KRIEGER DEMETRIADES, Monsieur Felix LOCCA, Monsieur Charly MENOUD, Madame Mariam PAKRAVAN, Monsieur Laurent

PALLANCA, Monsieur Charles PECORINI, Madame Ute PFISTER-HELLMANN, Monsieur Bernard PFISTER, Monsieur Ménélik PLOJOUX, Madame Florance PLOJOUX, Monsieur Pierre SCHWEIZER, Madame Eliane VARONIER et le 3 janvier 2017 par la Ville de Genève contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 17 novembre 2016 ;

au fond :

les admet ;

annule le jugement du Tribunal administratif de première instance du 17 novembre 2016 ;

annule la décision du département de l'aménagement, du logement et de l'énergie du 10 octobre 2013 ;

met à la charge de Messieurs Denis et Guy PAGET, pris conjointement et solidairement, un émolument de CHF 500.- ;

alloue à l'association « Sauvons les Petits-Délices », Monsieur Javier APARICIO, Madame Joanna CARRUZZO, Monsieur Michel DUCIMETIERE, Madame Sibylle HARTMANN, Madame Myriam KRIEGER DEMETRIADES, Monsieur Felix LOCCA, Monsieur Charly MENOUD, Madame Mariam PAKRAVAN, Monsieur Laurent PALLANCA, Monsieur Charles PECORINI, Madame Ute PFISTER-HELLMANN, Monsieur Bernard PFISTER, Monsieur Ménélik PLOJOUX, Madame Florance PLOJOUX, Monsieur Pierre SCHWEIZER, Madame Eliane VARONIER, pris conjointement et solidairement, une indemnité de CHF 1'000.- à la charge de Messieurs Denis et Guy PAGET et de l'État de Genève, pris conjointement et solidairement ;

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 à Me Maud Volper, avocate des recourants, à la Ville de Genève, à Me Nicolas Jeandin, avocat de Messieurs Denis et Guy PAGET et de l'État de Genève ainsi qu'au département de l'aménagement, du logement et de l'énergie et au Tribunal administratif de première instance.

Siégeant : Mme Payot Zen-Ruffinen, présidente, M. Thélin, Mme Junod, MM. Pagan et Verniory, juges.

Au nom de la chambre administrative :

la greffière-juriste :

S. Hüsler Enz

la présidente siégeant :

F. Payot Zen-Ruffinen

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :