

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/3561/2018-LCI

ATA/615/2020

**COUR DE JUSTICE**

**Chambre administrative**

**Arrêt du 23 juin 2020**

**3<sup>ème</sup> section**

dans la cause

**BERNARD BOURQUIN SA**

représentée par Me Guillaume Fauconnet, avocat

contre

**CP DES ATELIERS SA**

représentée par Me Pierre Banna, avocat

**DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE-OAC**

---

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du  
10 octobre 2019 (JTAPI/931/2019)**

---

## EN FAIT

- 1) La Fondation pour les terrains industriels de Genève (ci-après : la fondation ou la propriétaire ou la FTI) est propriétaire de la parcelle n° 12'991, feuille 35 de la commune de Meyrin (ci-après : la commune), d'une surface de 3'380 m<sup>2</sup>, sise à l'adresse 4, rue des Ateliers.
- 2) Le 22 juin 2018, la société CP des Ateliers SA a déposé une demande définitive d'autorisation de construire (DD 111'281) auprès du département de l'aménagement, du logement et de l'énergie, devenu le 1<sup>er</sup> juin 2018 le département du territoire (ci-après : le DT ou le département), visant la construction sur la parcelle précitée d'un bâtiment à vocation industrielle et artisanale, d'un parking en sous-sol et d'un parking automatique.
- 3) La société Bernard Bourquin SA dont le but social est l' « achat, la vente et la transformation de bois de toutes essences et de leurs dérivés, ainsi que de produits similaires ; toutes opérations immobilières », est propriétaire de la parcelle n° 12'990, feuille 35 de la commune, attenante à la parcelle n° 12'991.
- 4) Dans le cadre de l'instruction de la demande d'autorisation de construire, tous les préavis ont été favorables, avec ou sans réserve soit notamment :
  - le 16 juillet 2018, la direction de la planification directrice cantonale et régionale (ci-après : SPI) du DT a préavisé favorablement le projet sous conditions non pertinentes dans le cadre de la présente procédure ; trois remarques étaient formulées, soit quant à la conformité du projet, qui répondait aux principes d'aménagement de la zone actuelle, ainsi qu'aux objectifs du plan directeur n° 28'460 adopté par le Conseil d'État le 6 décembre 1993 (ci-après : plan directeur) ; le projet se trouvait dans le périmètre du futur plan directeur de zone de développement d'activités mixtes (ci-après : PDZDAM) ; soit quant à l'opportunité du projet, le secteur sur lequel ce dernier était prévu était appelé à muter ; une modification de zone en zone de développement d'activités mixtes (ci-après : ZDAM) ainsi qu'un PDZDAM étaient en cours d'élaboration ; le projet était compatible avec cette nouvelle planification ; soit quant à la justification de la décision : le préavis était favorable suite à une coordination avec la FTI et la direction générale des transports (ci-après : DGT) et suite à la transmission de tous les éléments complémentaires souhaités ;
  - le 20 juillet 2018, la fondation a émis un préavis favorable sous condition d'inscription d'une servitude publique de passage en sa faveur à l'ouest de la parcelle pour desservir la pièce urbaine dans laquelle elle se trouvait ;

- le 24 juillet 2018, le service de l'urbanisme, des travaux publics et de l'énergie de la commune a rendu un préavis favorable, sous conditions non pertinentes dans le cadre de la présente procédure ;
- le 22 août 2018, la DGT a préavisé favorablement le projet sans observations.

- 5) Par arrêté du 4 septembre 2018 (ci-après : l'arrêté), le Conseil d'État a autorisé l'application, aux conditions énoncées dans les considérants, des normes de la zone industrielle et artisanale, soit les normes de la 2<sup>ème</sup> zone au bâtiment à construire, selon le dossier DD 111'281, en réservant les conditions particulières de l'autorisation de construire.

Il se basait sur le plan directeur et sur l'art. 4 al. 3 let a de la loi générale sur les zones de développement industriel ou d'activités mixtes, du 13 décembre 1984 (LZIAM – L 1 45), sur les préavis favorables de la fondation et de la SPI, sur les art. 30 et 31 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LaLAT – L 1 30), sur les art. 22 à 25, 35 à 57 et 80 à 81 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) et sur la LZIAM.

- 6) Par décision du 11 septembre 2018 publiée le même jour dans la feuille d'avis officielle, le DT a délivré l'autorisation de construire DD 111'281 à CP des Ateliers SA.
- 7) Par acte du 11 octobre 2018, Bernard Bourquin SA a interjeté recours auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : le TAPI), contre l'autorisation précitée, ainsi qu'à l'encontre de l'arrêté, concluant préalablement à ce qu'une comparution des parties et un transport sur place soient ordonnés et principalement à l'annulation de la décision et de l'arrêté.

- a. L'arrêté se fondait sur l'art. 4 al. 3 let. a LZIAM alors qu'en présence d'un plan et d'un règlement directeur, il aurait dû se fonder sur l'art. 4 al. 1 LZIAM.

La commune n'avait pas été consultée et le Conseil d'État n'avait pas défini la notion de secteur de développement déjà fortement bâti. L'arrêté devait être annulé et le projet ne pouvait pas bénéficier des normes de la 2<sup>ème</sup> zone, ne pouvant pas être autorisé en 5<sup>ème</sup> zone. L'autorisation de construire devait également être annulée.

- b. Subsidiairement, si les normes de la 2<sup>ème</sup> zone devaient être applicables, l'autorisation DD 111'281 n'était pas conforme aux plans directeurs de développement industriel et artisanal n° 28'460 et n° 28'461 et au règlement directeur y annexé, adopté par le Conseil d'État le 6 décembre 1993 concernant l'aménagement de la zone de développement industriel (ci-après : règlement ZODIM), notamment eu égard aux art. 22 de la loi fédérale sur l'aménagement du

territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700) et 13 al. 1 let. b LaLAT, car le gabarit des constructions dépassait les 18 m et l'indice d'utilisation du sol (ci-après : IUS) était supérieur au coefficient maximal de 2.0 autorisable en vertu des notes figurant en marge du plan directeur précité et de l'art. 3 ch. 9 du règlement ZODIM.

En particulier, les hauteurs de toutes les façades projetées oscillaient entre 18,84 m et 34,57 m et le coefficient d'occupation du sol était de 3.495.

De plus, le projet n'était pas conforme à l'affectation de la zone industrielle et artisanale, notamment sous l'angle de l'art. 3 du règlement ZODIM. Ce projet avait pour but d'abriter des bureaux, un restaurant et des ateliers. Les hauteurs sous plafond étaient celles prévues généralement pour des bureaux et non pour des locaux industriels. Les parkings n'avaient rien à voir avec une affectation artisanale ou industrielle. Selon l'architecte en charge, le garage pouvait être remplacé par des locaux administratifs, ce qui indiquait que l'affectation du projet ressortissait au secteur tertiaire.

Les plans déposés faisaient apparaître une voie de circulation en véhicule, à cycle et à pieds, large de 14,5 m, traversant la parcelle n° 12'990 dans toute sa longueur. La voie piétonne de 3 m de large s'étendait sur les parcelles n° 12'990 et n° 12'991. Cette configuration de voies de circulation n'était pas conforme au plan directeur cantonal 2030 adopté par le Grand Conseil le 20 septembre 2013 (ci-après : PDCn 2030) et n'avait pas fait l'objet d'une consultation et d'une approbation dans les formes requises ex lege. Elle était également contraire à l'engagement pris par le Conseil d'État dans un procès-verbal du 13 juillet 1994 visant à garantir à Bernard Bourquin SA le maintien des bâtiments et surfaces existants.

Il s'agissait d'un projet contraire à l'art. 27 LAT car validé sur la base d'un droit futur de modification en zone d'activité mixte qui n'était pas valablement adopté à ce jour, donc encore au stade d'étude. Ce faisant, le DT s'était référé à un plan directeur futur non établi en violation des art. 26 et 27 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst - RS 101).

Au surplus, le projet allait avoir un effet dévastateur sur l'entreprise Bernard Bourquin SA, comptant quarante employés, en la privant de sa halle et des espaces de séchage de bois à l'air libre, nécessaires à l'exercice de son activité.

- 8) Dans ses observations du 12 novembre 2018, CP des Ateliers SA a conclu au rejet du recours.

L'arrêté se fondait à bon droit sur le plan directeur mais aussi sur l'art. 4 al. 3 let. a LZIAM en tant que le projet de construction était parfaitement

compatible avec la nouvelle planification du secteur qui était en train d'être concrétisée par un PDZDAM.

L'autorisation de construire querellée était conforme aux plans directeurs n° 28'460 et n° 28'461 et au règlement ZODIM, s'agissant de la dérogation à la hauteur des gabarits et à l'IUS. Ces dérogations pouvaient être accordées par le DT car le préavis favorable de la commune du 24 juillet 2018 avait été recueilli et le projet de construction s'inscrivait dans la réalisation du PDCn 2030 sans contrevenir au but des plans directeurs.

La vocation industrielle et artisanale du projet était incontestable dès lors que 3'000 m<sup>2</sup> de locaux allaient être répartis sur cinq niveaux avec un parking privé automatisé de trois cent vingt places avec possibilité d'installation de lavage automatique. L'autorisation de construire était donc parfaitement en adéquation avec l'affectation de la zone.

La voie de circulation prétendument prévue ne ressortait pas des pièces et ne faisait pas l'objet de l'autorisation de construire querellée.

- 9) Le 28 janvier 2019, le DT a transmis son dossier et a conclu à l'irrecevabilité du recours, subsidiairement à son rejet.

Le recours était irrecevable car dirigé en réalité contre la construction d'une route en lien avec le plan directeur de la zone de développement d'activités mixtes, en cours d'élaboration, procédure dans laquelle Bernard Bourquin SA pouvait faire valoir ses droits si elle le souhaitait.

Le PDCn 2030 prévoyait dans ce secteur une densification par superposition des activités et des fonctions, qui serait prise en compte par les nouveaux plan directeur et projet de modification de zone. L'art. 14 du règlement ZODIM rendait possibles des dérogations, après consultation de la commune et de la commission d'urbanisme. Si la commune avait effectivement préavisé favorablement ce projet, la commission d'urbanisme n'avait pas été spécifiquement approchée. L'instruction du dossier devait être complétée, à savoir que le préavis de la commission d'urbanisme devait être requis par le TAPI.

- 10) Dans leur réplique et duplique des 20 février et 21 mars 2019, Bernard Bourquin SA et le département ont respectivement persisté dans leurs conclusions respectives.
- 11) Le 13 juin 2019, le TAPI a requis du DT la production du préavis de la commission d'urbanisme, notamment s'agissant de la dérogation à la hauteur de gabarit et au coefficient d'occupation du sol de la construction projetée.
- 12) Le 6 août 2019, le département a fait suivre au TAPI le préavis favorable de la commission d'urbanisme rendu le 16 juillet 2019, dans lequel celle-ci précise

que ce projet en hauteur, en partie pour créer de l'espace pour des voitures, permettait de libérer de la place pour des espaces verts notamment vers l'extérieur de la pièce urbaine.

- 13) Le 20 août 2019, le TAPI a transmis le document précité aux parties.
- 14) Par jugement du 10 octobre 2019, le TAPI a rejeté le recours.
  - a. Procédant à une appréciation anticipée des preuves, le TAPI a rejeté les mesures d'instructions demandées, soit la comparution personnelle des parties et le transport sur place.
  - b. En présence d'un plan directeur, l'art. 4 al. 1 LZIAM avait vocation d'être appliqué, et en son absence l'al. 3 de cette disposition.

Compte tenu de l'existence du plan directeur et à la fois du préavis favorable de la commune du 24 juillet 2018, le Conseil d'État pouvait valablement autoriser l'application des normes de la zone industrielle et artisanale, soit les normes de la 2<sup>ème</sup> zone, au bâtiment à construire dans la perspective de densification du PDCn 2030, eu égard à la densité existante. La mention de l'al. 3 au lieu de l'al. 1 de l'art. 4 LZIAM n'était pas déterminante dans la mesure où cet arrêté se fondait expressément sur le plan directeur. Au demeurant, la zone étant fortement urbanisée, l'application des normes de développement pouvaient également se fonder sur l'art. 4 al. 3 let. a LZIAM.

L'arrêté était donc conforme au droit.

- c. Les art. 22 ss LCI étaient donc applicables par renvoi de l'art. 4 LZIAM sous réserve des dispositions relatives au plan directeur, s'agissant notamment des limites de hauteur de gabarit des constructions et du coefficient d'occupation du sol.

La parcelle n° 12'991 disposait d'un accès suffisant, le préavis du service spécialisé avait été émis sans conditions et le dossier ne présentait pas d'indice contraire.

Les perspectives de densification accrue du PDCn 2030 dans le cadre desquelles de nombreux projets de construction de bâtiments industriels avaient déjà été autorisés pour des dimensions similaires, devaient être qualifiées de circonstances permettant de déroger aux limites prévues par le plan directeur. Cependant, le département aurait dû requérir un préavis spécifique de la commission d'urbanisme pour autoriser les dépassements de gabarit et de coefficient d'occupation du sol en vertu de l'art. 14 du règlement ZODIM.

La SPI et la commune avaient quant à elles rendu des préavis favorables les 16 et 24 juillet 2018.

Sur la base des art. 19 et 20 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10), le TAPI avait requis le préavis de la commission d'urbanisme et ce dernier avait été délivré sans conditions le 16 juillet 2019.

Au vu de ce qui précède, les dépassements de la hauteur de gabarit et du coefficient d'occupation du sol étaient valablement autorisés.

d. Aucun élément au dossier ne permettait de penser que le projet de construction querellé visait dans l'ensemble une activité ni industrielle ni artisanale. Les hauteurs sous plafonds ne permettaient pas de démontrer que des bureaux du secteur tertiaire étaient projetés, celles-ci pouvant varier en fonction du type particulier d'activité industrielle, voire artisanale, exercée. Enfin, le parking automatique, ne représentant qu'une faible partie du projet, pouvait également s'inscrire dans une fonction de soutien à ce type d'activité pour les collaborateurs ou les transporteurs de ces entreprises.

Au demeurant, l'affectation des locaux serait vérifiée lors de la délivrance des autorisations par procédure accélérée (APA) visant l'aménagement des locaux.

e. L'autorisation de construire querellée et l'arrêté respectaient le principe de la bonne foi.

Les circonstances pertinentes dans le cadre desquelles des assurances avaient pu être données par le département des travaux publics et de l'énergie lors de la séance du 13 juillet 1994, soit plus de vingt-cinq ans auparavant, s'étaient modifiées dans une notable mesure, en particulier suite à l'adoption du PDCn 2030 et au dépôt de la demande d'autorisation de construire dont était recours. La voie de circulation en véhicule, à cycle et à pieds, large de 14,5 m, traversant la parcelle de Bernard Bourquin SA dans toute sa longueur, figurait sur le plan à titre indicatif, sans être visée « ne varietur » et ne faisait pas partie de la présente autorisation de construire.

Ainsi, les assurances données ne concernaient pas l'objet de la présente procédure, en tant que l'autorisation de construire contestée ne portait pas sur l'espace de stockage de Bernard Bourquin SA, et que l'emprise libre de construction et le passage piétonnier faisaient apparemment l'objet d'une autre procédure.

- 15) Par acte du 28 novembre 2019, Bernard Bourquin SA, a interjeté recours contre le jugement précité auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative), concluant préalablement à ce qu'une comparution des parties et un transport sur place soient ordonnés et que le préavis de la commission d'urbanisme du 16 juillet 2019 soit écarté de la procédure ; principalement à l'annulation du jugement attaqué, de la décision querellée et de

l'arrêté ; subsidiairement, au renvoi de la cause au TAPI ou au département pour nouvelle décision. Les conclusions étaient prises sous suite de frais et dépens.

- a. Le TAPI avait violé son droit d'être entendue, en refusant d'ordonner une comparution personnelle des parties et d'organiser un transport sur place.
- b. Les art. 19 et 20 LPA n'avaient pas été respectés s'agissant du préavis de la commission d'urbanisme et du droit d'être entendu.

Selon la jurisprudence de la chambre administrative, le TAPI pouvait, à la base des art. 19 et 20 LPA, demander toutes précisions écrites à une instance de préavis, au même titre qu'il pouvait l'entendre en audience de comparution personnelle ou la convoquer à un transport sur place pour qu'elle détaille sa position (ATA/414/2017, consid. 4a). Cette jurisprudence concernait des compléments relatifs à des préavis déjà émis.

En l'espèce, le département s'était rendu compte en cours de procédure devant le TAPI qu'il avait omis de solliciter un préavis de la commission d'urbanisme nécessaire pour autoriser une dérogation au règlement directeur, en particulier s'agissant du gabarit et du coefficient d'utilisation du sol. Il avait donc requis de pouvoir produire un préavis de la commission d'urbanisme qui n'avait jamais été consultée précédemment.

De plus, les parties n'avaient pas eu l'occasion de se déterminer sur le contenu de ce préavis.

Ce dernier devait par conséquent être écarté.

- c. La parcelle n° 12'991 était située dans le secteur des plans directeurs n° 28'460 et n° 28'461 adoptés par le Conseil d'État le 6 décembre 1993. Le règlement y relatif avait été adopté le 3 décembre 1993. Dès lors, en présence desdits plans et dudit règlement, c'était l'art. 4 al. 1 LZIAM qui devait être appliqué.

Si l'arrêté se fondait sur l'art. 4 al. 1 LZIAM et sur le plan directeur, alors il manquait au dossier les éléments requis par l'art. 4 al. 1 let. b LZIAM.

Le TAPI avait précisé que l'art. 4 al. 3 let. a LZIAM serait applicable au motif que la zone était fortement urbanisée. La notion de secteur de développement déjà fortement bâti n'était pas justifiée et suffisamment motivée par le TAPI, étant rappelé qu'aucun bâtiment de la zone n'était comparable à celui envisagé par CP des ateliers SA.

Par conséquent, le projet de construction ne pouvait pas bénéficier des normes de la 2<sup>ème</sup> zone et seules les normes de la zone de base, soit la 5<sup>ème</sup> zone, s'appliquaient. Or, un tel projet n'était pas autorisable en 5<sup>ème</sup> zone.

d. Si les normes de la zone de développement industriel et artisanal devaient s'appliquer, alors l'autorisation délivrée n'était pas conforme à l'affectation de la zone selon les plans directeurs n° 28'460 et n° 28'461 et le règlement directeur y relatif. C'était en effet selon ces instruments et les règles y figurant que la conformité du projet devait être analysée et non selon les critères de la 2<sup>ème</sup> zone.

- Le plan et le règlement directeur y relatif prévoyaient un gabarit maximal des constructions fixé à 18 m qui était dépassé sur toutes les façades du bâtiment. En effet, les hauteurs projetées étaient de 18,84 m au minimum et de 24,57 m au maximum.

- L'indice d'utilisation du sol, limité à un coefficient maximal de 2.0, était également dépassé. En effet, il convenait de comptabiliser tant la structure administrative que celle servant au parking des véhicules et dans ce cas, les surfaces brutes de plancher mesuraient 11'813,40 m<sup>2</sup>. Vu la surface de la parcelle de 3'380 m<sup>2</sup>, l'IUS était de 3,495, soit largement supérieur au coefficient réglementaire de 2.0.

- De plus, le projet querellé se heurtait à l'art. 3 al. 1 et 5 du règlement ZODIM et n'était pas conforme à l'affectation de la zone industrielle et artisanale. En effet, tel que présenté, il laissait libre l'aménagement intérieur du bâtiment et les hauteurs sous plafonds étaient celles généralement prévues pour des locaux abritant des bureaux et non pour des locaux industriels. D'ailleurs, selon la plaquette du promoteur, ce bâtiment avait pour vocation d'abriter des bureaux, un restaurant et des ateliers.

On pouvait également mettre en doute la conformité de la création d'un garage avec la vocation industrielle et artisanale de la zone.

L'architecte ayant encore précisé que la partie garage pourrait être remplacée par des locaux administratifs, il admettait ainsi que le bâtiment était destiné en premier lieu à abriter des activités du secteur tertiaire.

e. Les plans déposés faisaient apparaître une voie de circulation, large de 14,5 m, qui traverserait toute la longueur de la parcelle n° 12'990. Or, selon le plan directeur de zone industrielle et artisanale du 6 décembre 1993, le projet de voie de circulation piétonne envisagé était réparti entre les deux parcelles n° 12'991 et n° 12'990 et large de 3 m seulement.

Cette configuration de voie de circulation était contraire à l'engagement pris par le Conseil d'État dans son procès-verbal du 10 octobre 1994, garantissant à l'entreprise Bernard Bourquin SA l'intégralité et le maintien des bâtiments et surfaces existants.

De plus, elle aurait un effet dévastateur sur l'entreprise Bernard Bourquin SA en la privant d'une partie essentielle de son outil de travail, à savoir sa halle et les espaces de séchage de bois à l'air libre.

f. Conformément à la jurisprudence de la chambre administrative (ATA/928/2018), « l'effet anticipé positif, soit l'application du droit futur, qui n'était pas encore en vigueur, en lieu et place du droit actuel, n'était pas admissible, même s'il était prévu dans une loi. L'art. 27 LAT ne permettait pas non plus que des projets soient jugés exclusivement selon les intentions de planifications, c'est-à-dire selon le droit futur ».

En l'espèce, CP des Ateliers SA et les autorités administratives avaient pensé et autorisé le projet litigieux non pas sur la base des normes en vigueur, mais en fonction d'une modification de zone envisagée, à savoir un passage en zone d'activité mixte. Elles s'étaient fondées sur des plans faisant apparaître un projet de voie de circulation émanant d'une étude sur un nouveau plan directeur de zone industrielle et artisanale. Dite voie était selon les plans sise en entier sur la parcelle n° 12'990, propriété de Bernard Bourquin SA, à l'exclusion de la parcelle n° 12'991.

De plus, si cette voie de circulation devait figurer dans le plan soumis à adoption et que l'autorisation de construire litigieuse était délivrée avant ladite adoption, il en résultait une inégalité de traitement entre les propriétaires des parcelles n° 12'991 et n° 12'990 face à la planification. En effet, la FTI, (propriétaire de la parcelle n° 12'991 et partie à la planification) et CP des Ateliers SA, en plaçant la voie de circulation sur l'entier de la parcelle n° 12'990, tiraient l'entier des profits relatifs à cette configuration dans le cadre de leur demande d'autorisation de construire, au détriment de l'entreprise Bernard Bourquin SA. En construisant l'immeuble, CP des Ateliers et l'État de Genève empêchaient les alternatives d'aménagement de la voie de circulation sur la parcelle n° 12'990.

g. Cette manière de procéder était également contraire aux garanties conférées par les art. 26 et 27 Cst. à Bernard Bourquin SA. En effet, les surfaces de la voie de circulation concernées de la parcelle n° 12'990 dont elle était propriétaire lui étaient nécessaires et vitales pour exercer son activité.

- 16) Le 3 décembre 2019, le TAPI a transmis son dossier sans formuler d'observation.
- 17) Le 20 janvier 2020, le département a conclu au rejet du recours.
  - a. L'arrêté était valable. Les conditions liées à la mise en œuvre de l'art. 4 al. 1 LZIAM et de l'art. 4 al. 3 let. a LZIAM étaient respectées. Dans la mesure où il était clairement fait référence dans cet arrêté au plan directeur, c'était bien sur la

base de l'art. 4 al. 1 let. a LZIAM que la décision globale d'autorisation de construire avait été rendue.

Renseignements pris auprès de la SPI, les conditions particulières liées aux loyers et aux prix des locaux répondant à un besoin d'intérêt général (art. 4 al. 1 let. b ch. A LZIAM) étaient contrôlées par la FTI dans le cadre des contrats de bail qui lui étaient soumis, une fois l'autorisation de construire délivrée. Cela était encore plus vrai lorsqu'il s'agissait, comme en l'occurrence, d'un droit distinct et permanent, lequel ne pouvait, selon ce que cette dernière instance leur avait expliqué, être accordé qu'à la suite de l'octroi de cette autorisation.

De plus, comme précisé par le TAPI, si l'art. 4 al. 1 LZIAM ne trouvait pas à s'appliquer, la mise en œuvre des normes de la zone de développement pouvait également se fonder sur l'art. 4 al. 3 LZIAM. Pour s'en convaincre, il suffisait de constater que le secteur dans lequel la construction projetée devait venir s'implanter apparaissait être déjà fortement urbanisé, comme le plan de base figurant au dossier le laissait clairement apparaître.

b. Le projet était conforme au plan directeur et au règlement y relatif.

Le département était en droit de déroger aux prescriptions requises par le plan directeur, quant à l'IUS et au gabarit, conformément à l'art. 14 du règlement ZODIM. Il l'avait fait, notamment, sur la base des préavis.

De nombreux projets de construction de bâtiments industriels similaires avaient déjà été autorisés dans ce secteur.

La dérogation avait été octroyée sur la base du PDCn 2030, lequel prévoyait dans ce secteur une densification par superposition des activités et des fonctions, pour laquelle une modification de zone et un nouveau plan directeur étaient en cours d'élaboration, sachant que le PDCn 2030 comportait nécessairement des indications sur les utilisations futures des différentes parties du territoire et qu'il était contraignant pour les autorités.

D'ailleurs, dans son préavis du 16 juillet 2018, la SPI avait clairement indiqué que le projet contesté était non seulement conforme aux objectifs du plan directeur, mais qu'il ne venait pas non plus contredire ceux du plan en cours d'élaboration.

Le projet querellé respectait les prescriptions de l'art. 3 al. 1 du plan directeur s'agissant de l'affectation prescrite par ce dernier, dès lors que le projet était prévu pour une activité industrielle ou artisanale (comme cela était expressément indiqué dans les plans visés ne varietur), l'aménagement des étages étant laissé au gré du preneur. Le vide d'étage proposé, les hauteurs sous plafonds ou le parking projeté ne démontraient nullement que le nouveau bâtiment proposerait une affectation non-conforme.

c. En délivrant l'autorisation de construire contestée sur la base d'une application anticipée des normes liées à la modification de zone et au nouveau plan directeur envisagés, l'autorité avait respecté le principe de la légalité et de la sécurité du droit.

En effet, le PDCn 2030 avait un effet contraignant pour le département, le projet était conforme aux objectifs du plan directeur et ne venait pas contredire ceux du plan en cours d'élaboration.

d. S'agissant de la voirie, sa réalisation ne faisait pas l'objet de la demande d'autorisation de construire contestée et si elle avait été dessinée sur certains plans, c'était uniquement pour contenter l'instance concernée, la fondation et la DGT, afin qu'elles puissent vérifier que le projet contesté ne serait pas de nature à nuire au futur plan, notamment pour ce qui concernait les futures chemins routiers ou piétons à réaliser. Le plan de voie de circulation figurait à titre indicatif au dossier, sans être visé ne varietur et ne pouvait dès lors être considéré comme étant inclus dans l'autorisation de construire contestée. Pour s'en convaincre, il suffisait de constater que l'une des parcelles sur laquelle elle était censée venir s'implanter, à savoir la parcelle n° 12'990 propriété de Bernard Bourquin SA, ne faisait pas l'objet de la demande dont avait eu à connaître le département.

- 18) Le 24 janvier 2020, CP des ateliers SA a conclu au rejet du recours. Les conclusions étaient prises sous suite de frais et dépens.

C'était en application des plans directeurs en vigueur et conformément à l'art. 14 du règlement ZODIM qu'avait été accordée l'autorisation querellée. La compatibilité du projet avec la nouvelle planification de la zone en cours d'élaboration avait simplement et légitimement été appréhendée par le département après que ce dernier ait dûment vérifié que les objectifs et buts du plan directeur étaient respectés.

Le PDCn 2030 fixait les objectifs d'aménagement à atteindre, en précisant qu'il fallait privilégier une occupation dense du périmètre, en tirant parti des possibilités de superposition des activités et des fonctions. Les objectifs d'aménagement contenus dans le PDCn 2030 constituaient des circonstances suffisantes permettant de justifier les dérogations accordées par le département en application de l'art. 14 du règlement ZODIM.

L'autorisation de construire querellée respectait l'affectation de la zone.

Bien que l'architecte précisât à la deuxième page de son courrier du 9 février 2018 que la construction pourrait être adaptée à un futur changement de zone, le bâtiment tel qu'autorisé par le département avait, en l'état, exclusivement une affectation industrielle et artisanale.

Enfin, le projet de voie de circulation de 14,5 m de largeur envisagé par l'État sur sa parcelle, n'avait strictement aucun rapport avec l'objet de la présente procédure et sa réalisation était totalement étrangère au projet.

- 19) Dans sa réplique du 3 mars 2020, Bernard Bourquin SA a persisté dans ses précédentes conclusions.
- 20) Le 4 mars, la cause a été 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 LPA).
- 2) Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 Cst., le droit d'être entendu comprend notamment le droit pour l'intéressé d'offrir des preuves pertinentes, de prendre connaissance du dossier, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes (ATF 137 IV 33 consid. 9.2), de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 138 I 154 consid. 2.3.3 ; 137 II 266 consid. 3.2). Le droit de faire administrer des preuves n'empêche cependant pas le juge de renoncer à l'administration de certaines preuves offertes et de procéder à une appréciation anticipée de ces dernières, en particulier s'il acquiert la certitude que celles-ci ne l'amèneront pas à modifier son opinion ou si le fait à établir résulte déjà des constatations ressortant du dossier (ATF 136 I 229 consid. 5.2 ; 134 I 140 consid. 5.3). Le droit d'être entendu ne contient pas non plus d'obligation de discuter tous les griefs et moyens de preuve du recourant ; il suffit que le juge discute ceux qui sont pertinents pour l'issue du litige (ATF 138 32 consid. 5.1 ; 138 IV 81 consid. 2.2).

C'est à juste titre que les premiers juges ont considéré qu'ils possédaient tous les éléments nécessaires pour statuer en connaissance de cause. En effet, le système d'information sur le territoire genevois (ci-après : SITG) et les plans figurant au dossier permettaient de se rendre compte de la situation de fait. Pour ces mêmes motifs, la chambre de céans estime qu'il n'était pas utile de procéder à d'autres mesures d'instruction telles qu'un transport sur place ou l'audition des parties.

Partant, ce grief sera rejeté.

- 3) a. Selon l'art. 19 LPA, l'autorité établit les faits d'office. Elle n'est pas limitée par les allégués et les offres de preuves des parties. À teneur de l'art. 20 al. 1 LPA, l'autorité réunit les renseignements et procède aux enquêtes nécessaires pour

fonder sa décision. Elle apprécie les moyens de preuve des parties. Aux termes de l'art. 67 al. 1 LPA, dès le dépôt du recours, le pouvoir de traiter l'affaire qui en fait l'objet passe à l'autorité de recours.

Le TAPI, peut, à la base des art. 19 et 20 LPA, demander toutes précisions écrites à une instance de préavis, au même titre qu'il peut l'entendre en audience de comparution personnelle ou la convoquer à un transport sur place pour qu'elle détaille sa position (ATA/414/2017 du 11 avril 2017 ; ATA/1187/2015 du 3 novembre 2015). La production d'un nouveau préavis ne viole le droit d'être entendu et ne contrevient au principe du double degré de juridiction que s'il est émis après la décision de la juridiction saisie. Il ne respecte pas non plus, dans ce cas, le principe de l'économie de procédure (ATA/414/2017 précité).

b. En l'espèce, le département s'est fondé sur l'art. 14 du règlement ZODIM pour déroger aux dispositions du plan et règlement directeurs. Il a toutefois omis de consulter la commission d'urbanisme.

Dès le dépôt du recours, le pouvoir de traiter l'affaire est passé au TAPI qui pouvait exiger la production d'un nouveau préavis avant de rendre sa décision. Contrairement à ce que soutient la recourante, il ne ressort pas de la jurisprudence précitée que seuls des compléments relatifs à des préavis déjà émis pourraient être demandés par le TAPI.

Le 13 juin 2019, le TAPI a requis du département la production du préavis de la commission d'urbanisme, qui manquait au dossier.

Ce préavis, favorable, a été rendu le 16 juillet 2019, reçu le 6 août 2019 par le TAPI et transmis le 20 août 2019 aux parties, qui ont ainsi eu l'occasion de se déterminer.

Le jugement dont est appel ayant été rendu le 10 octobre 2019, soit après le préavis qui manquait au dossier, tant le droit d'être entendu que le principe du double degré de juridiction, ont été respectés.

Ce grief sera par conséquent également écarté.

- 4) Selon l'art. 61 al. 1 LPA, un recours peut être formé pour violation du droit, y compris l'excès et l'abus du pouvoir d'appréciation (let. a), ou pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (let. b). Les juridictions administratives ne sont en revanche pas compétentes pour apprécier l'opportunité de la décision attaquée, sauf exception prévue par la loi (art. 61 al. 2 LPA).
- 5) Le plan directeur a force obligatoire pour les communes et le Conseil d'État, mais ne produit en revanche aucun effet direct à l'égard des particuliers ; ces derniers ne peuvent donc former aucun recours à son encontre, ni à titre principal, ni à titre préjudiciel (art. 9 al. 1 LAT ; art. 10 al. 8 LaLAT et 35 al. 1 LaLAT a

---

contrario ; ATF 143 II 276 consid. 4.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_472/2014 du 24 avril 2015 consid. 4.1; ATA/934/2019 du 21 mai 2019).

- 6) Aucune construction ou installation ne peut être créée ou transformée sans autorisation de l'autorité compétente (art. 22 al. 1 LAT ; art. 1 al. 1 LCI). L'autorisation est délivrée si la construction ou l'installation est conforme à l'affectation de la zone (art. 22 al. 2 let. a LAT) et si le terrain est équipé (art. 22 al. 2 let. b LAT). Le droit fédéral et le droit cantonal peuvent poser d'autres conditions (art. 22 al. 3 LAT). Dès que les conditions légales sont réunies, le département est tenu de délivrer l'autorisation de construire (art. 1 al. 5 LCI).
- 7) a. Selon l'art. 14 LAT, les plans d'affectation règlent le mode d'utilisation du sol. Ils définissent en premier lieu les zones à bâtir, les zones agricoles et les zones à protéger.
- b. À Genève, l'art. 12 LaLAT précise que pour déterminer l'affectation du sol sur l'ensemble du territoire cantonal, celui-ci est réparti en zones (al. 1), lesquelles sont de trois types (al. 2), à savoir les zones ordinaires (let. a), les zones de développement (let. b) et les zones protégées (let. c).
- c. En conformité avec l'art. 12 al. 2 let. a LaLAT, le territoire du canton est réparti en zones ordinaires dont l'affectation est définie aux art. 19 à 25 LaLAT (art. 18 LaLAT).
- L'art. 19 LaLAT détaille les zones à bâtir. L'al. 4 prévoit que les zones industrielles et artisanales sont destinées aux constructions industrielles, artisanales et ferroviaires.
- d. Les zones de développement sont régies, selon leur affectation, par la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957 (LGZD - L 1 35) et par la LZIAM (art. 30 LaLAT).
- 8) La LZIAM a pour but de fixer les conditions applicables à l'aménagement et l'occupation rationnelle des zones de développement industriel, dévolues aux activités industrielles et artisanales (ci-après : activités du secteur secondaire), ainsi que des zones de développement d'activités mixtes, dévolues aux activités des secteurs secondaire et tertiaire, y compris les activités culturelles et festives (art. 1 al. 1 LZIAM) ; les zones de développement d'activités mixtes comportent au minimum 60% des surfaces brutes de plancher dévolues à des activités du secteur secondaire (art. 1 al. 2 LZIAM).

L'aménagement des zones se fait notamment sur la base des plans directeurs des zones (art. 2 LZIAM) et du règlement directeur (art. 3 LZIAM).

Selon l'art. 4. al. 1 LZIAM, dans les zones de développement industriel et les zones de développement d'activités mixtes, le Conseil d'État peut, en vue de la

délivrance de l'autorisation de construire, autoriser l'application des normes de la zone industrielle ou de la zone de développement d'activités mixtes au sens de la LaLAT. Cette décision est subordonnée à l'approbation préalable :

- a) des plans et règlements directeurs au sens des art. 2 et 3 ou, le cas échéant, d'un plan localisé de quartier fixant tout ou partie des éléments énoncés dans l'art. 3 LGZD ;
- b) des conditions particulières applicables au projet présenté, notamment les loyers et les prix des locaux industriels ou artisanaux répondant à un besoin d'intérêt général, qui doivent respecter les montants maximums fixés pour chaque zone de développement d'activités mixtes par le Conseil d'État (ch. 2), les loyers et les prix des locaux destinés à des activités tertiaires dans les zones de développement d'activités mixtes, dont les montants doivent être comparables aux prix du marché (ch. 3).

L'art. 4 al. 3 LZIAM prévoit qu'en dérogation à l'al. 1 let. a, le Conseil d'État peut, après consultation du Conseil administratif ou du maire de la commune, renoncer à l'établissement d'un plan et règlement directeur ou d'un plan localisé de quartier au sens de l'al. 1 let. a dans les secteurs de développement déjà fortement bâtis (let. a).

- 9) En l'espèce, la parcelle litigieuse est sise en zone de développement industriel et artisanal et soumise à la LZIAM, ce que les parties ne contestent pas.

Par arrêté du 4 septembre 2018, le Conseil d'État s'est notamment fondé sur le plan directeur et en application de l'art. 4 al. 3 let. a LZIAM pour autoriser l'application des normes de la zone industrielle et artisanale visées par l'autorisation de construire DD 11'281, soit les normes de la 2<sup>ème</sup> zone, au bâtiment à construire.

Comme l'a relevé à juste titre le TAPI, la mention de l'al. 3 et non de l'al. 1 n'est pas déterminante dans la mesure où cet arrêté se fonde expressément sur le plan directeur, si bien que l'application de l'al. 1 est explicite. Quoi qu'il en soit, le Conseil d'État pouvait également faire application de l'art. 4 al. 3 let. a LZIAM pour rendre son arrêté, en raison de la forte densité de la zone.

Il n'appartient pas aux juridictions administratives de définir la notion de densité. En effet, de jurisprudence constante, la chambre de céans observe une certaine retenue pour éviter de substituer sa propre appréciation à celle des commissions de préavis pour autant que l'autorité inférieure suive l'avis de celles-ci. Les autorités de recours 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/498/2020 du 19 mai 2020; ATA/1098/2019 du 25 juin 2019). De même, s'agissant des jugements rendus par le TAPI, la chambre administrative exerce son pouvoir d'examen avec retenue car celui-ci se compose pour partie de personnes possédant des compétences techniques spécifiques (ATA/498/2020 du 19 mai 2020 et les références).

Partant, en présence d'un plan directeur et d'une zone de construction déjà fortement densifiée de l'avis des instances consultées, le Conseil d'État pouvait se fonder tant sur l'al. 1 que sur l'al. 3 de l'art. 4 LZIAM pour autoriser l'application des normes de la zone industrielle et artisanale.

De plus, le département a précisé dans ses observations du 20 janvier 2020 que selon les renseignements obtenus auprès de la SPI, la FTI procédait au contrôle des conditions particulières liées aux loyers et aux prix des locaux dans le cadre des contrats de bail qui lui étaient soumis, une fois l'autorisation de construire délivrée. Par conséquent, cette condition est également respectée.

Pour ces motifs, l'application des normes de la zone industrielle et artisanale, soit les normes de la 2<sup>ème</sup> zone, telles qu'elles sont définies aux art. 22 et ss LCI, sous réserve des dispositions relatives au plan directeur est conforme au droit.

- 10) L'art. 23 LCI règle les dimensions du gabarit de hauteur des immeubles sis en 2<sup>ème</sup> zone de construction. Il a été modifié avec l'entrée en vigueur de la loi sur les surélévations, soit la loi 10'088, adoptée le 22 février 2008 par le Grand Conseil. Depuis lors, afin de permettre la construction de logements supplémentaires, le département peut autoriser une augmentation de la hauteur du gabarit, à condition que celle-ci ne compromette pas l'harmonie urbanistique de la rue. Il est notamment tenu compte du gabarit des immeubles voisins (art. 23 al. 3 LCI).

Afin de permettre la construction de logements supplémentaires, le département peut autoriser une augmentation de la hauteur du gabarit, à condition que celle-ci ne compromette pas l'harmonie urbanistique de la rue; il est notamment tenu compte du gabarit des immeubles voisins (art. 23 al. 3 LCI). La hauteur de la ligne verticale du gabarit ne peut dépasser nulle part 24 m ( $H \leq 24$ ). Afin de permettre la construction de logements supplémentaires au sens des al. 3 à 5 LCI, la hauteur de la ligne verticale du gabarit ne peut dépasser nulle part 30 mètres ( $H \leq 30$ ) (art. 23 al. 6 LCI).

- 11) a. Aux termes de l'art. 3 ch. 9 du règlement ZODIM, l'indice d'utilisation du sol ne peut excéder le taux de 2.0.

Ainsi, en vertu de cette dernière disposition mais également des notes figurant en marge du plan directeur, le coefficient d'occupation du sol ne peut excéder 2.0 et la hauteur des constructions est limitée à 18 mètres.

b. Des dérogations restent possibles. En effet, en vertu de l'art. 14 du règlement ZODIM, si les circonstances le justifient et que cette mesure ne porte pas atteinte au but général visé, le département des travaux publics peut déroger, après consultation de la commune et de la commission d'urbanisme, aux dispositions du plan et règlement directeurs.

c. S'inscrivant dans le cadre du PDCn 2030, adopté par le Grand Conseil le 20 septembre 2013 et approuvé par le Conseil fédéral le 29 avril 2015, le grand projet ZIMEYSAVER, situé sur les communes de Meyrin, Satigny, Vernier, s'étend sur plus de 380 hectares. Il doit permettre de développer de véritables quartiers d'activités compétitifs pour les entreprises, agréables à vivre pour les employés, les usagers et les habitants des environs.

Il intègre les principes de l'écologie industrielle dans laquelle l'État est engagé, qui incite les entreprises et les collectivités à une meilleure utilisation du sol et des surfaces par une optimisation des infrastructures, des équipements et des ressources.

Il est réalisé en partenariat avec les communes et la FTI, et en concertation avec les associations, les entrepreneurs et les habitants de ce large périmètre.

Trois enjeux majeurs structurent le territoire de ZIMEYSAVER :

- le développement d'une offre attrayante et diversifiée de terrains et de locaux équipés, à des prix abordables pour les activités productives, par la densification et la restructuration des zones existantes. Une attention particulière sera par ailleurs portée sur les transitions entre les secteurs d'activités et les quartiers résidentiels des communes de Meyrin et Vernier.

- une amélioration du transport des marchandises et de la mobilité des personnes. Pour améliorer l'accessibilité du site, une nouvelle desserte autoroutière, le « barreau de Montfleury » permettra l'accès au site depuis la future demi-jonction autoroutière « Vernier-Canada ». Le barreau permettra une réduction du trafic sur la route de Vernier, sur la route de Peney en traversée du village de Vernier, en traversée du village de Satigny, ainsi qu'une requalification des espaces routiers et une meilleure intégration des transports collectifs et des mobilités douces sur ces axes. Deux lignes de bus à haut niveau de service desserviront à l'horizon 2021 le nord et le sud de ce territoire (Cornavin - Hôpital de la Tour et Cornavin - ZITUIL).

- une amélioration notable de la qualité environnementale du secteur passant par des espaces ouverts et requalifiés et par la mise à disposition de nouveaux

équipements pour les entreprises et leurs collaborateurs : crèches, restaurants, petits commerces, etc (<https://www.ge.ch/dossier/nouveaux-quartiers/zimeysaver> consulté le 16 juin 2020).

d. En l'espèce, le préavis de la commission d'urbanisme pour autoriser les dépassements de hauteur et de coefficient d'occupation du sol a été produit devant le TAPI. Il est favorable, tout comme ceux de la SPI et de la commune, rendus respectivement les 16 et 24 juillet 2018, si bien que la troisième condition de l'art. 14 du règlement ZODIM est réalisée. Le département s'est fondé sur ces préavis.

À cette occasion, la SPI a notamment souligné que le projet répondait aux principes d'aménagement de la zone actuelle, ainsi qu'aux objectifs du plan directeur et que le secteur sur lequel le projet était prévu était appelé à muter, si bien que la deuxième condition de l'art. 14 du règlement ZODIM était également réalisée.

La dérogation a également été octroyée sur la base du PDCn 2030, lequel invite les autorités compétentes à privilégier une densification dans le périmètre. Celui-ci, contraignant pour les autorités, comporte des éléments quant à la future utilisation du périmètre. Ces objectifs d'aménagements constituent des circonstances suffisantes répondant à la première condition de l'art. 14 du règlement ZODIM pour permettre l'octroi d'une dérogation.

Enfin, comme précédemment rappelé, la chambre de céans observe une certaine retenue pour éviter de substituer sa propre appréciation à celle des commissions de préavis, pour autant que l'autorité inférieure suive l'avis de celles-ci (ATA/498/2020 précité), ce qui est le cas en l'espèce. Il doit par conséquent être constaté que le dépassement de la hauteur de gabarit et du coefficient d'occupation du sol sont valablement autorisés.

Ce grief sera par conséquent écarté.

- 12) a. Aux termes de l'art. 3 ch. 1 du règlement ZODIM, sous réserve des dispositions particulières visées aux chiffres 2, 4, 5 et 6, les terrains sont affectés à des activités industrielles, artisanales et de distribution en gros, conformément aux dispositions de la LZIAM. Ils sont réglementés, sous réserve des règles spécifiques contenues dans le présent règlement, par les dispositions applicables aux zones industrielles et artisanales (art. 19, al. 4 LaLAT et art. 80 et 81 LCI), ainsi que par les dispositions de la LZIAM.

La transformation ou le développement, respectivement, des activités et installations existantes est envisageable pour autant que les objectifs visés au plan directeur ne soient pas compromis (art. 3 ch. 3 du règlement ZODIM).

En fonction des besoins des utilisateurs de la zone, l'implantation de certaines activités de service peut être autorisée à titre exceptionnel (art. 3 ch. 4 du règlement ZODIM).

Des bureaux ne peuvent être aménagés que s'ils sont nécessaires à l'exercice de l'activité des entreprises installées dans la zone (art. 3 ch. 5 première phrase).

b. En l'espèce, la recourante ne démontre pas à satisfaction de droit que le projet querellé ne respecte pas les dispositions précitées. En effet, il est prévu pour une activité industrielle ou artisanale, conformément aux indications sur les plans signés ne varietur. Le fait que l'aménagement intérieur soit laissé au gré du preneur n'est pas pertinent et les hauteurs sous plafonds projetées n'empêchent pas de telles activités. Quant au parking, il peut être mis à disposition des employés.

Si, tel qu'indiqué par l'architecte, la construction peut être adaptée à un futur changement de zone, le projet tel qu'autorisé vise une activité exclusivement industrielle ou artisanale. Dans tous les cas, et comme souligné par le TAPI, l'affectation des locaux sera vérifiée lors de la délivrance des autorisations par procédure accélérée visant leur aménagement.

Ce grief sera par conséquent également écarté.

- 13) La recourante fait valoir que la voie de circulation visible sur le plan et qui traverse sa parcelle est contraire aux principes de la légalité (art. 5 al. 1 Cst.), de la bonne foi (art. 9 et 5 al. 3 Cst.) et porte atteinte à la garantie de sa propriété (art. 26 Cst. féd.) et à sa liberté économique (art. 27 Cst. féd.).

En l'espèce, l'autorisation de construire querellée ne porte pas sur la parcelle de la recourante, et en particulier sur son espace extérieur de stockage, si bien que ces griefs sont irrecevables en tant qu'ils ne concernent pas la présente procédure.

Il sera toutefois relevé que la recourante se prévaut d'assurances données par le département lors d'une séance du 13 juillet 1994, soit il y a plus de vingt-cinq ans. Or, entre temps, les circonstances se sont notablement modifiées, en particulier suite à l'adoption du PDCn 2030. De plus, la voie de circulation figure sur le plan à titre indicatif et n'est pas visée ne varietur.

Tant l'arrêté que l'autorisation de construire querellée respectent les principes constitutionnels invoqués si bien que ces griefs seront également écartés.

- 14) En tous points infondé, le recours sera rejeté.
- 15) Vu l'issue du litige, un émoulement de CHF 1'000.- sera mis à la charge de la recourante (art. 87 al. 1 LPA) et une indemnité de procédure de CHF 1'000.- à la

charge de la recourante sera allouée à CP des Ateliers SA, qui y a conclu, obtient gain de cause et a bénéficié des services d'un mandataire (art. 87 al. 2 LPA).

\* \* \* \* \*

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

**à la forme :**

déclare recevable le recours interjeté le 28 novembre 2019 par Bernard Bourquin SA contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 10 octobre 2019 ;

**au fond :**

le rejette ;

met un émolument de CHF 1'000.- à la charge de Bernard Bourquin SA ;

alloue une indemnité de CHF 1'000.- à CP des Ateliers SA, à la charge de Bernard Bourquin SA ;

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 Guillaume Fauconnet, avocat de la recourante, à Me Pierre Banna, avocat de l'intimée, au Tribunal administratif de première instance, ainsi qu'au département du territoire-oac.

Siégeant : Mme Payot Zen-Ruffinen, présidente, Mme Lauber, M. Mascotto, 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 :