

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/2328/2024 LCI

JTAPI/238/2025

JUGEMENT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

DE PREMIÈRE INSTANCE

du 4 mars 2025

dans la cause

A_____

contre

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE-OAC

B_____ **SA**, représentée par Me François BELLANGER, avocat, avec élection de domicile

EN FAIT

1. B_____ SA est propriétaire de la parcelle n° 1_____ de la commune de C_____, sise rue D_____ 2_____ sur laquelle sont érigés une habitation, une dépendance et un garage.
2. La parcelle susmentionnée est bordée à l'est par l'avenue de l'E_____ et à l'ouest par le F_____.
3. Elle est située en zone 5, de développement 3.
4. Genève est inscrite à l'inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger (ci-après : ISOS) en tant que ville d'importance nationale depuis le 1^{er} mars 1984.
5. Dans la version précédente de l'ISOS, la parcelle n° 1_____ était intégrée dans l'« échappée sur l'environnement XXXVI ». Celle-ci était décrite comme « terrains urbanisés ou en cours d'urbanisation occupant la périphérie de la ville », avec une signification évidente et un objectif de sauvegarde b, à savoir « sauvegarde des relations existantes avec les composantes du site construit ».
6. Le Conseil fédéral a adopté le 15 février 2023 une mise à jour de l'ISOS pour le canton de Genève, incluant un relevé actualisé de la Ville de A_____ (ci-après : la ville). Cette mise à jour est entrée en vigueur le 1^{er} avril 2023.
7. Le relevé actualisé de la ville recense 199 parties de site (<https://www.gisos.bak.admin.ch/sites/1840>). La parcelle n° 1_____ est désormais incluse dans la partie de site n° 3_____ F_____.
8. Dans cette nouvelle version, l'ISOS décrit la partie de site susmentionnée comme suit : « Le F_____ s'étend sur une topographie plane, soutenue au nord par un mur en moellons de Meillerie construit à la fin du XIX^e siècle afin de compenser la dénivellation. En effet, le reste du terrain s'inscrit à l'ouest dans une pente, là où convergent les deux ruelles qui structurent cet espace. Composante essentielle de l'ensemble, les jardins, pour l'essentiel densément arborisés, confèrent une forte unité au secteur. Les arbres – certains centenaires – et les haies soustraient par endroits le bâti aux regards et se conjuguent avec les murs en pierre bordant certaines propriétés et autres clôtures pour générer un espace-rue bien défini, souligné quelque fois par un bâti situé à front de rue ou légèrement en retrait.

Véritable mosaïque de propriétés gravitant autour des bâtiments de l'ancien domaine de G_____, remontant en partie au XVIII^e siècle, le tissu bâti se compose principalement d'habitations construites entre les années 1890 et 1920. Ces villas et maisons révèlent des élévations inspirées par l'éclectisme du temps, goût chalet suisse, ou style plus historique d'esprit Tudor, victorien ou Heimatstil. Il en va de même pour les imposants immeubles au décor d'inspiration médiévale de 1909, qui s'inscrivent perpendiculairement à la route H_____. Plusieurs maisons ont été réaffectées au secteur tertiaire ».

Les qualités spatiales sont décrites comme suit : « Hautes qualités spatiales justifiées par la symbiose entre le bâti et les jardins arborisés qui jouent un rôle clé dans l'homogénéité de l'ensemble, à l'instar des haies ou murs en maçonnerie délimitant les parcelles ; solides murs de soutènement à arcades, le long de la route H_____, qui structurent fortement l'espace-rue en mettant le bâti et la végétation sur ces terrasses comme sur un piédestal ».

Les qualités historico-architecturales sont décrites comme suit : « Hautes qualités historico-architecturales justifiées par le substrat d'une ancienne campagne et de son bâti remontant en partie au XVIII^e siècle, ainsi que par une succession de villas illustrant un large spectre d'expressions architecturales et de décors, résidences bourgeoises suburbaines dans le goût notamment chalet suisse, Tudor, victorien ou Heimatstil. Mention particulière pour les murs de soutènement en pierre à arcades de la fin du XIX^e siècle et la courte rangée d'immeubles d'inspiration médiévale qui trônent sur ce socle minéral ».

La signification est décrite comme suit : « Signification importante en tant que témoin des morcellements successifs de la campagne suburbaine jusque durant le premier tiers du XX^e siècle ».

9. L'objectif de sauvegarde A avec la spécification « sauvegarde de la substance » a été attribuée à la partie de site F_____.
10. Au mois de février 2014, soit préalablement à la mise à jour de l'ISOS mentionnée ci-dessus, une partie du secteur de N_____ a été incluse dans le plan de site n° 4_____ « D_____ – F_____ ».
11. L'art. 1 du règlement du plan de site n°_____ prévoit que ce dernier a pour but d'assurer la protection du secteur D_____ – F_____ pour ses qualités architecturales, paysagères et naturelles, en respectant l'échelle et le caractère des constructions existantes ainsi que le site environnant et sa végétation.
12. La parcelle n° 1_____ ainsi que les autres parcelles bordant le côté ouest de l'avenue de l'E_____ n'ont pas été englobées dans ce plan.
13. Les parcelles bordant le côté est de l'avenue de l'E_____ ont été incluses dans les plans localisés de quartier (ci-après : PLQ) n° 5_____, 6_____ et 7_____, adoptés en 2007, respectivement 2013.
14. Le secteur voisin de la I_____ a fait l'objet d'un projet de PLQ n° 8_____, situé entre la route de J_____, la promenade K_____ et le chemin de la I_____. Ce projet a été abandonné en raison du fait qu'il empiétait sur les parties de site n° 61 « Lotissement de La I_____ » et n° 9_____ « La I_____ ».
15. La parcelle n° 1_____ ne fait ainsi l'objet d'aucun plan d'affectation spécial.
16. Dans le cadre du recensement architectural du canton de Genève (ci-après : RAC) effectué en 1991, le bâtiment principal érigé sur la parcelle n° 1_____ s'est vu attribuer la valeur « à documenter en cas de démolition ».

17. En 2022, lors de la mise à jour du RAC, il s'est vu attribuer la valeur « intéressant ».
18. Par requête du 26 janvier 2024, B_____ SA a sollicité du département du territoire (ci-après : le département) une autorisation de démolir les bâtiments sis sur la parcelle n° 1_____.
19. Cette demande a été enregistrée sous la référence M 10_____/1 RE et publiée dans la Feuille d'avis officielle (ci-après : FAO) du _____ 2024.
20. Dans le cadre de l'instruction de ladite demande, les préavis suivants ont notamment été émis :
 - favorable sans observation de la part de la direction des autorisations de construire (ci-après : DAC) le 31 janvier 2024 ;
 - favorable sans observation de la part de l'office de l'urbanisme (ci-après : OU) le 1^{er} février 2024 ;
 - « pas concerné » de la part du service des monuments et des sites (ci-après : SMS) le 13 mars 2024 ;
 - défavorable de la part de la ville le 25 mars 2024. Celle-ci relevait que le site figurait à l'ISOS entré en vigueur le 1^{er} avril 2023 et que le projet de démolition était contraire aux objectifs de sauvegarde « ISOS A » du périmètre. Le bâtiment avait en outre reçu la valeur « intéressant » au recensement architectural du canton de Genève de 2022. Conformément à sa stratégie-climat, la ville souhaitait enfin favoriser les projets de transformation et de rénovation.
21. Le _____ 2024, se fondant sur les préavis des instances consultées, le département a délivré l'autorisation de démolir sollicitée.
22. Cette autorisation a été publiée dans la FAO le même jour.
23. Dans un courrier adressé le jour en question à la ville, l'office des autorisations de construire (ci-après : OAC) a expliqué que le SMS était compétent pour se prononcer sur la compatibilité d'un projet de construction ou de démolition avec une éventuelle mesure de protection patrimoniale dont bénéficiait un bâtiment. En l'occurrence, ce service n'avait émis aucune remarque concernant l'autorisation sollicitée. Il apparaissait en outre que les bâtiments concernés n'avaient pas été inclus dans le périmètre du plan de site D_____ – F_____ adopté en 2014 et concrétisant au niveau cantonal les objectifs fixés dans l'ISOS. Bien que le récent RAC leur attribuât la valeur « intéressant », le SMS n'avait pas estimé nécessaire de revoir son appréciation. Le département ne pouvait au surplus contraindre les administrés à favoriser les projets de rénovation et transformation au détriment de projets de construction, puisqu'aucune base légale ne le lui permettait.
24. Le 26 janvier 2024, B_____ SA a également déposé une demande d'autorisation de construire, enregistrée sous le numéro DD 11_____/1, visant la « construction de trois immeubles de logements avec surfaces commerciales, parking souterrain, raccordement CAD - abattage et/ou élagage d'arbres hors forêt (RCVA) »

25. La demande susmentionnée est actuellement en cours d'instruction auprès du département. Au jour de la notification du présent jugement, elle fait notamment l'objet des préavis suivants :

- « instruction à poursuivre » de la part de l'OU le 1^{er} mars 2024. Celui-ci relevait les enjeux en présence, notamment patrimoniaux (site figurant à l'ISOS avec objectifs de sauvegarde A), et rappelait qu'un éventuel développement devrait prendre en compte ces aspects. Il indiquait également que le site étant sensible, les morphologies des deux bâtiments lui semblaient imposantes, notamment la largeur du bâtiment A et le gabarit du bâtiment B. Une adaptation ou *a minima* une justification de ces choix semblaient nécessaires.
- « pas concerné » de la part du SMS le 13 mars 2024 ;
- défavorable de la part de la ville le 25 mars 2024, pour les mêmes motifs que ceux exprimés en rapport avec la demande d'autorisation de démolir ;
- favorable sous conditions de la part du SMS le 27 août 2024, selon lequel « s'agissant d'un bâtiment se trouvant hors d'un périmètre protégé, le service des monuments et des sites n'étudie pas ce dossier » ; le préavis sollicitait pour le surplus que des mesures soient prises en collaboration avec le service cantonal d'archéologie afin de préserver les éventuels vestiges d'un aqueduc romain situé entre l'avenue de l'E_____ et la promenade K_____.

26. Par acte du 4 juillet 2024, la ville a interjeté recours auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : le tribunal) à l'encontre de la décision d'autorisation de démolir susmentionnée, concluant à son annulation, avec suite de dépens.

L'autorisation de démolir consacrait une violation des art. 5 et 6 de la loi fédérale sur la protection de la nature et du paysage (LPN - RS 451) et de l'ordonnance concernant l'Inventaire fédéral des sites construits à protéger en Suisse du 13 novembre 2019 (OISOS - 451.12). Depuis la révision de l'ISOS intervenue en 2023, la parcelle n° 1_____ se trouvait en effet dans un secteur avec un objectif de sauvegarde A. Ce changement de valeur imposait aux autorités cantonales d'examiner de manière approfondie et détaillée la manière dont pouvaient être atteints les objectifs fixés par l'ISOS. Or, le SMS s'était déclaré non concerné, tandis que la DAC et l'OU avaient rendu des préavis favorables sans observation. L'explication contenue dans le courrier de l'OAC du 5 juin 2024 n'emportait pas conviction. Le SMS s'était déclaré non concerné comme s'il n'était pas conscient que la parcelle était désormais située dans une zone ISOS avec un objectif de sauvegarde A. Il convenait à cet égard de relever que la fiche récapitulative « GEOanalyses » établie le 30 janvier 2024 par l'OAC ne mentionnait pas que la parcelle n° 1_____ se trouvait dans une telle zone.

Le fait que la parcelle susmentionnée n'ait pas été incluse dans le plan de site D_____ – F_____ adopté en 2014 ne permettait pas non plus à l'OAC de se dispenser de procéder à la pesée d'intérêts prévue par la LPN. La révision de l'ISOS

était en effet bien postérieure. Le bâtiment principal s'était en outre vu attribuer la valeur « intéressant » lors de la mise à jour du RAC en 2022, au même titre que la plupart des autres bâtiments situés dans le plan de site D_____ – F_____. Cette absence de pesée d'intérêts interpellait d'autant plus que la révision de l'ISOS avait entraîné l'abandon, par le canton, du projet de PLQ de la I_____ au mois de juillet 2023.

La pesée d'intérêts effectuée par le département était également incomplète dans la mesure où la demande d'autorisation de construire déposée par B_____ SA était encore en cours d'instruction. Or, en l'absence d'autorisation de construire de nouveaux logements, la démolition des bâtiments existants ne présentait aucun intérêt. Sous cet angle, la délivrance de l'autorisation de démolir querellée contrevenait aux principes de coordination matérielle et formelle.

27. B_____ SA, sous la plume de son conseil, a répondu au recours le 9 septembre 2024, concluant à son rejet, sous suite de frais et dépens.

L'art. 11 OISOS imposait aux cantons de tenir compte de l'ISOS lors de l'établissement de leurs planifications, en particulier des plans directeurs et des plans d'affectation. Ceux-ci disposaient toutefois d'une marge d'appréciation et pouvaient s'écarter des objectifs de l'ISOS lorsque des intérêts prépondérants l'exigeaient. En l'occurrence, la version de l'ISOS antérieure à 2023 situait les parcelles du secteur « D_____ – F_____ » dans une échappée dans l'environnement, sans mesure de protection particulière. Malgré ceci, presque toutes les parcelles de ce secteur avaient été intégrées dans un plan de site en 2014, à l'exception de celles longeant l'avenue de l'E_____. Le département et l'office du patrimoine et des sites (ci-après : l'OPS) avaient ainsi manifestement anticipé la révision de l'ISOS et déterminé quelles étaient les bâtiments dignes d'être protégés, après un examen minutieux de leurs qualités. Ce faisant, ils avaient exclu une quelconque mesure de protection pour la parcelle litigieuse, étant rappelé que celle-ci ne comportait pas une villa mais un imposant bâtiment de trois étages d'allure hétéroclite et ayant fait l'objet de nombreuses transformations intérieures au cours des décennies, ce dont attestait le dossier photographique produit en annexe. En juillet 2014, le SMS avait d'ailleurs préavisé favorablement la démolition d'un pavillon situé sur la parcelle concernée, en soulignant que celui-ci avait été érigé en 1927 dans le même style que le bâtiment principal et qu'il s'agissait d'un élément mineur non compris dans le plan de site. Le fait que celui-ci se soit vu attribuer la valeur « intéressant » par le dernier RAC – lequel était dénué de valeur légale – n'équivalait pas non plus à une mesure de protection.

L'ISOS n'ayant pas force contraignante pour le canton, sa mise à jour n'imposait pas de revoir la pesée d'intérêts effectuée en 2014. Cela était d'autant moins justifié que l'analyse de l'OPS était vraisemblablement intervenue à la même époque que la mise à jour de l'ISOS puisque le plan figurant sur la fiche décrivant la partie de site n° 60 indiquait « état de mise à jour 2015 ». Aucun changement fondamental de circonstances n'était en outre intervenu depuis l'adoption du plan de site. En

émettant un préavis « pas concerné », le SMS avait ainsi constaté que les enjeux du site avaient déjà été évalués en 2014 et qu'il n'avait pas à se prononcer une nouvelle fois sur l'objet en cause. À supposer que ce préavis pût être considéré comme insuffisant, il était loisible au tribunal d'auditionner le SMS ou de l'interpeller par écrit afin qu'il justifiât sa position.

La situation n'était pas comparable avec l'abandon du PLQ de la I_____. Celui-ci portait en effet sur un important périmètre et son impact patrimonial était sans commune mesure avec la démolition d'un seul bâtiment non protégé. Les travaux de construction des immeubles autorisés dans le cadre du PLQ E_____ étaient par ailleurs en cours de l'autre côté de l'avenue du même nom. Il ne faisait dès lors aucun sens de maintenir le bâtiment situé sur la parcelle n° 1_____.

Le préavis défavorable de la ville poursuivait manifestement d'autres fins que le seul respect de l'ISOS. Celle-ci admettait en effet qu'elle s'opposait aux nouvelles constructions prévues afin de favoriser les rénovations dans le cadre de sa « stratégie-climat ». Or, ce souhait n'était sous-tendu par aucune disposition légale.

Le grief de violation des principes de coordination matérielle et formelle était infondé. Ni la parcelle ni le bâtiment concerné n'étaient protégés de sorte que l'autorisation sollicitée pouvait être délivrée sans restriction. Les demandes d'autorisation de démolir et de construire avaient en outre été déposées simultanément et avaient donné lieu à la consultation des mêmes instances de préavis. La coordination était dès lors assurée, étant encore précisé qu'en cas de refus de l'autorisation de construire, B_____ SA élaborerait un nouveau projet.

28. Aux termes de ses observations du 9 septembre 2024, le département a également conclu au rejet du recours, avec suite de frais et dépens. Il a produit son dossier.

Conformément à la jurisprudence, les cantons devaient tenir compte de l'ISOS dans leur planification directrice, en le transcrivant dans leurs plans directeurs et leurs plans d'affectation. Ce dernier n'était en revanche pas directement contraignant et devait uniquement être pris en compte dans la pesée d'intérêts exigée en matière de protection des sites. En l'occurrence, le Conseil d'Etat avait anticipé l'entrée en vigueur de la version révisée de l'ISOS en adoptant le plan de site D_____ – F_____ en 2014. Sur la base de l'appréciation effectuée par la commission des monuments, de la nature et des sites (ci-après : la CMNS) et avec l'accord de la ville, il avait considéré qu'un certain nombre de parcelles et de bâtiments du F_____ ne méritaient pas d'être particulièrement protégés, malgré la valeur que leur avait attribué le RAC. La CMNS n'avait pas jugé utile de revoir cette appréciation après la révision de l'ISOS intervenue en 2023.

Il découlait en outre des art. 11 OISOS et 6 al. 2 de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 29 mars 2023 (L 4 05 - LPMNS) que la protection offerte par l'ISOS ne pouvait intervenir que dans le cadre d'une planification, et non dans le cadre d'une demande d'autorisation de construire ou

de démolir. Le SMS avait dès lors indiqué à raison qu'il n'était pas concerné par le projet en cause.

Le parallèle que la ville tentait de faire entre le projet litigieux et le PLQ de la I_____ était à cet égard infondé. Ce PLQ constituait un outil de planification que la CMNS devait préavisier, contrairement à l'autorisation litigieuse. C'était donc de manière tout à fait justifiée que le département, considérant que ni le bâtiment ni la parcelle concernée n'étaient au bénéfice d'une mesure de protection, avait délivré l'autorisation de démolir contestée.

29. Dans sa réplique du 4 octobre 2024, la ville a persisté dans ses conclusions.

Le département et B_____ SA ne pouvaient être suivis lorsqu'ils affirmaient que la révision de l'ISOS avait été anticipée par les autorités cantonales à travers l'élaboration du plan de site D_____ – F_____ en 2014. À cette époque, le secteur concerné n'était pas valorisé de la même manière que dans la version révisée de l'ISOS. Les hautes qualités spatiales et historico-architecturales retenues dans cette dernière version n'avaient ainsi pas pu être prises en compte lors de l'élaboration du plan de site. Contrairement à ce que laissait entendre B_____ SA, les travaux de révision de l'ISOS n'avaient d'ailleurs pas commencé en 2015 mais en 2018, ainsi qu'en attestait le communiqué de la Confédération du 15 février 2023. L'élaboration du plan de site n°4_____ était dès lors largement antérieure à la révision de l'ISOS. Une nouvelle pesée d'intérêts aurait par conséquent dû intervenir.

Le département ne pouvait pas non plus se fonder sur le fait que la dernière version de l'ISOS n'avait pas été transposée dans la planification cantonale pour s'affranchir de la pesée d'intérêts imposée par cet inventaire. La situation de la parcelle concernée en zone de développement 3 (ci-après : ZD 3) requérait d'ailleurs l'adoption d'une telle planification, permettant de procéder à la pesée d'intérêts en question.

30. B_____ SA a dupliqué le 29 octobre 2024, en persistant dans ses conclusions.

Sur le plan cantonal et communal, l'ISOS ne prétendait pas définir la nécessité ou non d'une protection individuelle pour chaque parcelle ou bâtiment. Il visait simplement à relever les périmètres requérant des mesures de protection dans le cadre d'une planification, charge ensuite aux cantons de déterminer précisément ces mesures, en fonction de la pesée des intérêts. Or, cette pesée avait déjà été effectuée lors de l'adoption en 2014 du plan de site D_____ – F_____.

L'argument de la ville relatif à la prétendue nécessité d'un PLQ était de mauvaise foi. L'intéressée avait en effet validé le fait de déroger à la réalisation d'un PLQ à l'emplacement de la parcelle concernée lors d'une séance commune du 22 décembre 2022 avec l'OU. Ce grief devait quoi qu'il en soit être examiné sous l'angle de l'autorisation de construire et non de démolir.

31. Dans sa duplique du 29 octobre 2024, le département a fait valoir que ses observations du 9 septembre 2024 se fondaient sur les informations que lui avait

communiquées l'OPS. Celui-ci lui avait expliqué que dans la mesure où le travail de mise sous protection avait été clairement anticipé lors de l'adoption du plan de site n° 4_____, il n'avait pas jugé utile de le réviser après la mise à jour de l'ISOS. C'était pour cette raison qu'il avait indiqué, dans son préavis du 13 mars 2024, ne pas être concerné par la demande d'autorisation de démolir. L'affirmation de la ville, selon laquelle le département n'avait pas tenu compte de la mise à jour de l'ISOS dans le cadre de l'élaboration de ses plans d'affectation, était dès lors infondée.

32. Par observations complémentaires du 12 novembre 2024, la ville a relevé que la séance du 22 décembre 2022, lors de laquelle elle avait validé le fait de déroger à la réalisation d'un PLQ sur la parcelle n° 1_____, était antérieure à la révision de l'ISOS ainsi qu'au positionnement du département sur le projet du PLQ de la I_____.

Le département avait soumis ce projet de PLQ à la Commission fédérale pour la protection de la nature et du paysage (CFNP) et à la Commission fédérale des monuments historiques (CFMH) en raison des objectifs de sauvegarde prévus par l'ISOS révisé pour le secteur de la I_____. Celles-ci avaient considéré que les constructions projetées détruiraient irrémédiablement les qualités exceptionnelles et le caractère de ce secteur et que l'ISOS commandait une sauvegarde intégrale des deux parties de site concernées (à savoir la partie de site n° 61 « Lotissement de La I_____ » et la partie de site n° 9_____ « La I_____ »). Selon elle, une réflexion s'imposait dès lors également sur le sort de la parcelle n° 1_____, idéalement à travers un processus de planification permettant de prendre les objectifs de l'ISOS en considération. A défaut, le dossier devait au moins être soumis à la CMNS. Le fait de déroger à l'adoption d'un PLQ ne pouvait en effet avoir pour effet de soustraire l'objet à l'examen de l'autorité spécialisée en matière de protection du patrimoine.

En relevant que l'ISOS ne trouvait pas d'application directe et n'était pas contraignant dans le cadre d'une autorisation de construire [sic], l'OAC semblait considérer que le canton pouvait s'abstenir de prendre en compte cet inventaire dans l'accomplissement de ses tâches. Or, l'absence d'application directe de l'ISOS n'exonérait pas l'autorité compétente de l'obligation de procéder, dans les projets concrets, à une pesée d'intérêts prenant en compte les éléments relevés dans l'ISOS et les objectifs attribués par celui-ci. Ces éléments n'étant pas connus au moment de l'élaboration du plan de site en 2014, une pesée des intérêts anticipée ne pouvait intervenir et restait à effectuer.

33. Dans ses observations complémentaires du 3 décembre 2024, le département a persisté dans ses explications. L'analogie avec l'abandon du PLQ de la I_____ ne se justifiait pas dès lors que, justement, le périmètre de N_____ avait été mis au bénéfice d'une mesure de protection en 2014.
34. Dans ses observations complémentaires du 9 décembre 2024, B_____ SA a également relevé que la situation du projet en cause n'était pas comparable à celle

du secteur de la I_____. Ce secteur et celui du O_____ étaient majoritairement préservés. Or, le bâtiment visé par l'autorisation de démolir litigieuse était séparé de ces secteurs par l'avenue de l'E_____ et le PLQ de l'E_____ dont les constructions étaient en cours de réalisation. Il se situait en outre à proximité immédiate d'un axe routier très passant et jouxtait des parcelles densément bâties. La ville ne pouvait ainsi tirer argument du sort qu'avait connu le PLQ de la I_____. Elle ne pouvait davantage se prévaloir du préavis de la CFNP et de la CFMH, qui ne s'exprimait pas sur les intérêts en jeu dans le cas d'espèce.

La planification préconisée par la Ville avait en outre déjà eu lieu par le biais de l'adoption du plan de site D_____ – F_____, dans le cadre duquel la CMNS avait été consultée. Exiger un nouveau préavis de cette instance reviendrait à étendre la portée du plan de site de manière illicite.

EN DROIT

1. Le Tribunal administratif de première instance connaît des recours dirigés, comme en l'espèce, contre les décisions prises par le département en application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) (art. 115 al. 2 et 116 al. 1 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 143 et 145 al. 1 LCI).
2. Interjeté en temps utile et dans les formes prescrites devant la juridiction compétente par la commune sur le territoire de laquelle est situé le bâtiment dont la démolition a été autorisée, le recours est recevable au sens des art. 145 al. 2 LCI, 60 et 62 à 65 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10).
3. Selon l'art. 61 al. 1 LPA, le 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). En revanche, les juridictions administratives n'ont pas compétence pour apprécier l'opportunité de la décision attaquée, sauf exception prévue par la loi (art. 61 al. 2 LPA), non réalisée en l'espèce.

Commet un excès positif de son pouvoir d'appréciation l'autorité qui exerce son appréciation alors que la loi l'exclut, ou qui, au lieu de choisir entre les deux solutions possibles, en adopte une troisième. Il y a également excès du pouvoir d'appréciation dans le cas où l'excès de pouvoir est négatif, soit lorsque l'autorité considère être liée, alors que la loi l'autorise à statuer selon son appréciation, ou qu'elle renonce d'emblée, en tout ou partie, à exercer son pouvoir d'appréciation (ATF 137 V 71 consid. 5.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 5A_472/2016 du 14 février 2017 consid. 5.1.2), par exemple en appliquant des solutions trop schématiques ne tenant pas compte des particularités des cas d'espèce, que l'octroi du pouvoir

d'appréciation avait justement pour but de prendre en considération. On peut alors estimer qu'en refusant d'appliquer les critères de décision prévus explicitement ou implicitement par la loi, l'autorité viole directement celle-ci (Thierry TANQUEREL, op. cit., n. 514 p. 179).

4. Dans un premier grief, la recourante reproche au département d'avoir délivré l'autorisation de démolir les bâtiments situés sur la parcelle en cause sans procéder à la pesée d'intérêts prévue par les art. 6 al. 1 LPN et 11 OISOS. Le SMS s'était en effet déclaré non concerné par la demande d'autorisation, comme s'il n'était pas conscient que la parcelle se trouvait, depuis la révision de l'ISOS intervenue en 2023, dans un secteur avec un objectif de sauvegarde A. La DAC et l'OU avaient rendu, quant à eux, des préavis favorables sans observation. Le département et l'intimée ne pouvaient être suivis lorsqu'ils affirmaient que cette pesée d'intérêts avait eu lieu de manière anticipée, par le biais de l'élaboration du plan de site D_____ – F_____ en 2014. Celle-ci était en effet largement antérieure à la révision de l'ISOS. La pesée d'intérêts était également incomplète dès lors que l'autorisation querellée avait été délivrée alors que l'autorisation de construire était encore en cours d'instruction. Or, en l'absence d'autorisation de construire de nouveaux logements, la démolition des bâtiments existants ne présentait aucun intérêt.
5. À teneur de l'art. 1 al. 1 let. c LCI, sur tout le territoire du canton nul ne peut, sans y avoir été autorisé, démolir, supprimer ou rebâtir une construction ou une installation. L'alinéa 7 précise qu'aucun travail ne doit être entrepris avant que l'autorisation ait été délivrée. Si les travaux portent sur une démolition, ils ne peuvent commencer avant l'entrée en force de l'autorisation s'y rapportant.

Dès que les conditions légales sont réunies, le département est tenu de délivrer l'autorisation de construire (art. 1 al. 6 LCI).

L'art. 3 al. 3 LCI prévoit notamment que les demandes d'autorisation sont soumises, à titre consultatif, au préavis des communes, des départements et des organismes intéressés. L'autorité de décision n'est pas liée par ces préavis.

6. Dans le système de la LCI, les avis ou préavis des communes, des départements et organismes intéressés ne lient pas les autorités et n'ont qu'un caractère consultatif, sauf dispositions contraires et expresses de la loi ; l'autorité reste ainsi libre de s'écarter pour des motifs pertinents et en raison d'un intérêt public supérieur. Toutefois, lorsqu'un préavis est obligatoire, il convient de ne pas le minimiser (ATA/486/2023 du 9 mai 2023 consid. 6.1.1 et les références citées).

Dans sa jurisprudence relative aux préavis de la CA, la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : chambre administrative) a retenu qu'un préavis favorable n'a en principe pas besoin d'être motivé (ATA/206/2024 du 13 février 2024 consid. 4.4 ; ATA/414/2017 du 11 avril 2017 consid. 7b confirmé par l'arrêt du Tribunal fédéral 1C_297/2017 du 6 décembre 2017 consid. 3.4.2). Néanmoins, il arrive qu'une motivation plus explicite soit requise lorsque, par exemple,

l'augmentation de la hauteur du gabarit légal est trop importante (ATA/206/2024 du 13 février 2024 consid. 4.4 ; ATA/824/2013 du 17 décembre 2013 consid. 5).

Chaque fois que l'autorité administrative suit les préavis des instances consultatives, l'autorité de recours observe une certaine retenue, fonction de son aptitude à trancher le litige (ATA/206/2024 du 13 février 2024 consid. 4.4 ; ATA/1296/2022 du 20 décembre 2022 consid. 6c ; Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2^{ème} éd., 2018, n. 508 p. 176 et la jurisprudence citée). 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/206/2024 du 13 février 2024 consid. 4.4 ; ATA/423/2023 du 25 avril 2023 consid. 5.2).

7. Conformément à l'art. 5 al. 1 LPN, l'OISOS recense les sites construits d'importance nationale. À teneur de l'art. 6 al. 1 LPN, l'inscription d'un objet d'importance nationale dans un inventaire fédéral indique que l'objet mérite spécialement d'être conservé intact ou en tout cas d'être ménagé le plus possible, y compris au moyen de mesures de reconstitution ou de remplacement adéquates. Cette protection ne souffre aucune exception lorsqu'elle intervient dans le cadre de l'accomplissement d'une tâche fédérale, au sens de l'art. 2 LPN (arrêt du Tribunal fédéral 1C_226/2016 du 28 juin 2017 consid. 4.3). Lorsqu'il n'est, comme en l'espèce, pas question de l'exécution d'une telle tâche, la protection des objets inventoriés est concrétisée par le droit cantonal conformément à l'art. 78 al. 1 de la Constitution fédérale (RS 101 - Cst. ; ATF 135 II 209 consid. 2.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_226/2016 précité, ibidem). L'art. 11 al. 2 OISOS prévoit à cet égard que les cantons doivent veiller à ce que l'ISOS soit pris en considération lors de l'établissement des plans d'affectation.
8. Lorsque se pose, dans le cadre de l'exécution d'une tâche cantonale, une question en lien avec l'ISOS, ce dernier ne déploie pas d'effet directement contraignant. Dans un tel contexte, il n'intervient qu'en tant qu'expression d'un intérêt fédéral de protection du patrimoine et doit à ce titre être pris en compte dans la pesée des intérêts exigée en matière de préservation des sites (arrêt du Tribunal fédéral 1C_350/2021 du 17 juin 2022 consid. 3.1 et les arrêts cités).

En d'autres termes, l'art. 6 LPN n'impose pas une interdiction absolue de modifier tout objet inscrit à l'ISOS ; une atteinte à un bien protégé est possible dans la mesure toutefois où elle n'altère pas son identité ni ne contrevient au but assigné à sa protection. Pour déterminer ce que signifie, dans un cas d'espèce, l'obligation de « conserver intact » un bien protégé, il faut se référer à la description, dans l'inventaire et les fiches qui l'accompagnent, du contenu de la protection (arrêts du Tribunal fédéral 1C_361/2023 du 8 octobre 2024 consid. 4.1 ; 1C_226/2016 précité, ibidem ; ATF 127 II 273 consid. 4c ; 123 II 256 consid. 6a).

9. Aux termes de l'art. 23 al. 1 let. a des directives concernant l'ISOS du 1^{er} janvier 2020 (ci-après : DISOS), l'objectif de sauvegarde A comprend notamment la sauvegarde de la substance. La sauvegarde de la substance signifie sauvegarder intégralement toutes les constructions et installations et tous les espaces libres ainsi que supprimer les interventions parasites (art. 9 al. 4 let. a OISOS).

Lorsque des transformations ou des aménagements sont prévus sur une partie de site à sauvegarder, il est indiqué de requérir le conseil du service des monuments historiques, d'autres instances officielles spécialisées ou d'experts. Pour son application concrète, l'ISOS formule des recommandations générales concernant la conservation, l'entretien et la valorisation des sites construits (art. 24 al. 1 DISOS). Lorsqu'il s'agit de « sauvegarder la substance », les dispositions générales sont l'interdiction de démolir, l'interdiction de constructions nouvelles et l'obligation d'arrêter des prescriptions détaillées en cas d'intervention (art. 24 al. 2 DISOS).

10. Les principes susmentionnés sont repris, au plan cantonal, à l'art. 6A al. 2 LPMNS, lequel dispose que l'ISOS est pris en compte dans la planification au sens de l'art. 11 OISOS, ainsi qu'à l'art. 5 al. 2 let. i RPMNS, selon lequel la CMNS est tenue de préaviser les projets de modification des limites de zones ou de plan localisé de quartier dont le périmètre s'étend sur un site recensé en objectif de sauvegarde A dans l'ISOS.

La CMNS (respectivement l'OPS en cas de procédure accélérée ; cf. art. 5 al. 5 RPMNS) doit également préaviser tout projet de travaux concernant un immeuble inscrit à l'inventaire au sens de l'art. 9 LPMNS, un immeuble classé au sens de l'art. 15 LPMNS, un immeuble situé en zone protégée au sens des art. 83 ss LCI ou un immeuble situé dans le périmètre d'un plan de site (art. 5 al. 2 let. b, d, f et g RPMNS).

11. Le Tribunal fédéral a notamment jugé que, dans le domaine des tâches communales et cantonales, l'ISOS ne devait pas être suivi à la lettre et que l'objectif de sauvegarde A attribué par cet inventaire à un secteur n'emportait pas une interdiction absolue de démolir, en particulier lorsque les bâtiments concernés ne faisaient l'objet d'aucune mention particulière à l'inventaire fédéral (arrêts du Tribunal fédéral 1C_55/2019 du 16 mars 2020 consid. 6.1 ; 1C_279/2017 du 27 mars 2018 consid. 4.4.2).

Dans le cadre d'un recours formé contre l'autorisation de construire des immeubles de logements à la M_____ à Genève à la place d'un bâtiment administratif autrefois utilisé par l'ancienne manufacture horlogère des frères L_____ (dite autorisation ayant été préavisée favorablement par le SMS), le Tribunal fédéral a considéré que les opposants à l'autorisation de construire ne pouvaient rien tirer du fait que le secteur était localisé dans le périmètre n° 17 de l'ISOS avec un objectif de sauvegarde A. Les bâtiments concernés n'appartenaient en effet pas à un ensemble figurant dans la liste visée à l'art. 90 al. 4 LCI. Le département avait en outre relevé que seuls certains bâtiments bénéficiaient d'un objectif de sauvegarde

ce qui n'était pas le cas de la parcelle concernée (arrêt du Tribunal fédéral 1C_733/2021 du 26 janvier 2023 consid. 5.3).

Dans son arrêt du 28 juin 2017 mentionné ci-dessus (1C_226/2016), qui portait sur une autorisation de surélever un immeuble situé à la Jonction à Genève dans le périmètre n° 17 de l'ISOS et dont les façades étaient inscrites à l'inventaire, le Tribunal fédéral a exposé que la question juridique qui se posait était celle de savoir si la situation de l'immeuble litigieux dans un quartier figurant à l'ISOS avait été prise en considération dans la pesée des intérêts opérée par les instances cantonales. En l'occurrence, aucune référence explicite à l'ISOS ne ressortait ni du préavis de la CMNS ni de la décision du département. Le tribunal avait mentionné l'appartenance du quartier à l'ISOS alors que la chambre administrative ne s'y était pas référée. Cependant, même si elle n'avait pas mentionné explicitement l'ISOS, la chambre administrative avait tenu compte du quartier dans lequel se situait la surélévation litigieuse pour opérer sa pesée des intérêts. Le besoin de protection du périmètre avait donc été pris en considération dans le cadre de la pesée des intérêts, ce que les différentes évolutions du projet sous la direction de la CMNS démontraient. Même si l'ISOS était dépourvu de force contraignante en l'espèce, le projet litigieux respectait ses recommandations qui préconisaient principalement la conservation intégrale de toutes les constructions et l'interdiction de leur démolition puisque les travaux projetés ne modifiaient pas le bâtiment d'origine.

Se fondant sur les arrêts précités, la chambre administrative a écarté, dans un arrêt du 19 novembre 2024 (ATA/1351/2024, lequel fait actuellement l'objet d'un recours par-devant le Tribunal fédéral), le recours formé à l'encontre de l'autorisation de construire un immeuble de logements sur une parcelle sise le long de la route H_____, à proximité immédiate du plan de site D_____ – F_____. Elle a notamment retenu qu'en l'absence de tout projet fédéral, il incombait au canton de procéder à la pesée des intérêts. Or, l'ISOS n'interdisait nullement la construction de nouveaux bâtiments dans le secteur, ni n'imposait de conserver celui-ci intact. L'art. 6 LPN ne proscrivait pas non plus la modification de tout objet inscrit à l'ISOS, étant rappelé que cet inventaire recensait un nombre très élevé d'objets. Aucune norme, ni fédérale, ni cantonale, n'interdisait ainsi au département de délivrer une autorisation de construire un immeuble de logements ; bien au contraire, l'intérêt public à la densification et à la construction de logements existait (cf. Christoph WINZELER, Das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) – Trojanisches Pferd oder sinnvoller Planungsbeitrag des Bundes ?, PJA/AJP 2024, p. 1110). Dans le cas qui lui était soumis, le projet avait fait l'objet d'une appréciation favorable par l'OAC, la CMNS, la commission d'architecture et la ville, étant rappelé que les préavis favorables n'avaient pas besoin d'être motivés. La pesée des intérêts découlant de la mise à l'inventaire ISOS avait donc été mise en œuvre par l'autorité intimée et confirmée par le tribunal. Un éventuel renvoi pour que l'une ou l'autre autorité de préavis ajoute expressément les références à l'inventaire dans son analyse ne changerait pas le résultat de l'examen. Les recourants n'emportaient donc pas conviction lorsqu'ils

considéraient que la protection patrimoniale de la parcelle avait été ignorée (ATA précité, consid. 2.4.2).

12. En l'espèce, il convient d'emblée de relever que les bâtiments concernés par la demande d'autorisation de démolir litigieuse n'ont pas été inclus dans le périmètre du plan de site D_____ – F_____ adopté par le Conseil d'Etat en 2014. Ils ne figurent pas non plus à l'inventaire des immeubles dignes d'être protégés au sens de la LPMNS, ne sont pas classés au sens de ladite loi et ne sont pas compris dans une zone protégée au sens des art. 83 ss LCI. Ils ne bénéficient dès lors, sur le plan cantonal, d'aucune mesure de protection en vertu de laquelle la demande d'autorisation de démolir querellée aurait dû être préavisée par la CMNS, respectivement par l'OPS. L'attribution de la valeur « intéressant » au RAC ou d'un objectif de sauvegarde A à l'ISOS n'emportait pas non plus la nécessité d'obtenir un tel préavis, celui-ci n'étant requis que dans le cadre d'une modification des limites de zone ou de l'élaboration d'un PLQ (cf. art. 5 al. 2 let. h et i RPMNS). L'absence de préavis des instances de protection du patrimoine dans le cas d'espèce, respectivement l'émission d'un préavis « pas concerné » par le SMS en date du 13 mars 2024, n'est dès lors pas critiquable en tant que telle.
13. Les bâtiments concernés ne faisant l'objet d'aucune mesure de protection de droit cantonal dont il y aurait lieu de vérifier le respect dans le cadre du présent jugement, il reste à déterminer si la demande d'autorisation de démolir querellée devait faire l'objet d'une pesée d'intérêts en raison de l'intégration du secteur de N_____ dans un périmètre ISOS avec un objectif de sauvegarde A.

Il résulte de la jurisprudence rappelée ci-dessus que l'ISOS ne déploie pas d'effet directement contraignant sur le plan cantonal, ni n'emporte d'interdiction absolue de démolir. L'inclusion d'un objet dans cet inventaire doit en revanche être prise en considération dans le cadre de la pesée d'intérêts exigée par le droit fédéral en matière de protection du patrimoine, l'autorité devant se référer, sur ce point, aux mesures de préservation préconisées par l'ISOS envers la parcelle concernée.

En l'occurrence, il appert qu'une partie du secteur de N_____ a été incluse, dès 2014, dans un plan de site afin de protéger ses qualités architecturales, paysagères et naturelles, et de respecter l'échelle et le caractère des constructions existantes, le site environnant et sa végétation. Selon les explications du département et de l'intimée, qu'il n'y a pas lieu de remettre en cause sur ce point, ce plan de site a été adopté à l'issue d'une étude minutieuse du périmètre par la CMNS, qui a abouti à l'exclusion de certaines parcelles – dont la parcelle n° 1_____ – de toute mesure de protection. Bien qu'il ait été mené quelques années avant le lancement des travaux de mise à jour du relevé ISOS de la ville de A_____, respectivement avant l'adoption de cette révision, ce processus visait incontestablement à préserver les mêmes qualités spatiales et historico-architecturales que celles recensées par l'inventaire fédéral dans le secteur de N_____.

À cet égard, l'affirmation de la recourante, selon laquelle le canton n'aurait pas été en mesure de prendre en considération les qualités patrimoniales recensées par

l'ISOS dans le cadre de l'élaboration du plan de site susmentionné, n'emporte pas conviction. Elle n'est en effet étayée par aucun exemple concret, la recourante ne cherchant notamment pas démontrer que la nouvelle version de l'ISOS aurait mis en évidence des éléments présents sur la parcelle n° 1_____ qui auraient été ignorés au moment de l'élaboration du plan de site. Elle est également contredite par l'explication du département, selon laquelle la CMNS n'a pas jugé nécessaire, après la révision de l'ISOS, de reprendre le travail effectué en 2014.

La position du département, selon laquelle l'adoption du plan de site D_____ – F_____ a permis de mettre en œuvre de manière anticipée les objectifs de préservation fixés par la nouvelle version de l'ISOS pour le secteur de N_____, mérite dès lors d'être suivie. Dans la mesure où la pesée d'intérêts effectuée dans ce cadre a abouti à exclure la parcelle n° 1_____ et les bâtiments s'y trouvant du périmètre de protection et que le SMS a considéré qu'il n'était pas nécessaire de réitérer cette pesée à l'occasion de l'examen de la demande d'autorisation de démolir litigieuse en indiquant ne pas être concerné dans son préavis du 13 mars 2024, le département était fondé à délivrer ladite autorisation. Le grief formulé par la recourante à ce sujet sera dès lors écarté.

14. Dans un second grief, la recourante soutient que la situation de la parcelle concernée, d'affectation primaire 5 et de développement 3, requérait l'adoption d'un PLQ, permettant de procéder à la pesée d'intérêts prévue par les art. 6 al. 1 LPN et 11 OISOS.
15. Les dispositions de la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957 (LGZD - L 1 35) fixent les conditions applicables à l'aménagement et l'occupation rationnelle des ZD affectées à l'habitat, au commerce et aux autres activités du secteur tertiaire, ainsi que les conditions auxquelles le Conseil d'État peut autoriser l'application des normes d'une telle zone (art. 1 LGZD).

À teneur de l'art. 2 al. 1 let. a LGZD, la délivrance d'autorisations de construire selon les normes d'une ZD est subordonnée, sous réserve de deux exceptions non pertinentes en l'espèce, à l'approbation préalable par le Conseil d'État d'un PLQ, assorti d'un règlement.

En dérogation à l'al. 1 let. a, le Conseil d'État peut, après consultation du Conseil administratif, renoncer à l'établissement d'un PLQ dans certaines hypothèses décrites sous let. a à e (art. 2 al. 2 LGZD), dont celle d'une autorisation dans les quartiers de développement déjà fortement urbanisés (let. c).

Dans son arrêt du 19 novembre 2024 mentionné ci-dessus, la chambre administrative a retenu que l'art. 11 OISOS n'empêchait pas le canton de renoncer à l'établissement d'un PLQ lorsque les conditions de l'art. 2 al. 2 LGZD étaient remplies, ce d'autant moins lorsque le projet litigieux avait été préavisé favorablement par la CMNS (ATA/1351/2024 précité consid. 3.5).

16. En l'espèce, aucun PLQ n'a été établi à ce jour pour la parcelle concernée par le projet querellé, située en zone d'affectation primaire 5 et de développement 3.

Aucun arrêté au sens de l'art. 2 al. 2 LGZD en vue de déroger à l'élaboration d'un tel plan n'a en outre été adopté par le Conseil d'État.

Ceci étant, il ne résulte pas des dispositions susmentionnées que l'octroi d'une autorisation de démolir nécessiterait, à l'instar d'une autorisation de construire, l'adoption préalable d'un PLQ, respectivement d'un arrêté du Conseil d'État permettant de déroger à une telle procédure. Cette question devra être examinée dans le cadre de la procédure d'autorisation de construire qui est actuellement en cours d'instruction, étant d'ores et déjà relevé que selon l'arrêt de la chambre administrative mentionné ci-dessus – lequel fait actuellement l'objet d'un recours par-devant le Tribunal fédéral –, l'intégration de la parcelle concernée dans un périmètre ISOS avec objectif de sauvegarde A n'empêche pas le canton de déroger à l'adoption d'un PLQ pour autant que les conditions de l'art. 2 al. 2 LGZD soient réunies.

La recourante ne peut au surplus être suivie lorsqu'elle affirme que l'adoption d'un PLQ serait, dans le cas d'espèce, le seul moyen de procéder à la pesée d'intérêts requise par les art. 6 LPN et 11 OISOS. Comme exposé ci-avant, cette pesée est d'ores et déjà intervenue à l'occasion de l'adoption du plan de site D_____ – F_____ et le service concerné a considéré qu'il n'était pas nécessaire de la réitérer dans le cas présent, raison pour laquelle il a considéré ne pas être concerné par le présent dossier.

Le grief sera ainsi écarté.

17. Dans un troisième grief, la recourante soutient que le département aurait violé le principe de coordination en accordant l'autorisation de démolir les bâtiments situés sur la parcelle n° 1_____ avant même de délivrer l'autorisation de construire DD 11_____/1, dont l'instruction est toujours en cours. Ce faisant, il avait également procédé à une pesée d'intérêts incomplète. En l'absence d'autorisation de construire de nouveaux logements, la démolition des bâtiments existants ne présentait en effet aucun intérêt.
18. D'abord ancré à l'art. 25a LAT, le principe de coordination formelle et matérielle est désormais expressément consacré par le droit cantonal. Selon l'art. 3A LCI, lorsque plusieurs législations ayant entre elles un lien matériel étroit sont applicables à un projet de construction, la procédure directrice est celle relative aux autorisations de construire, à moins qu'une loi n'en dispose autrement ou sauf disposition contraire du Conseil d'État (al. 1). En sa qualité d'autorité directrice, le département coordonne les diverses procédures relatives aux différentes autorisations et approbations requises et veille à ce que celles-ci soient délivrées et publiées simultanément dans la FAO (al. 2). L'art. 12A LPA rappelle quant à lui le principe général selon lequel les procédures doivent être coordonnées lorsque plusieurs législations ayant entre elles un lien matériel étroit sont applicables à un projet.

L'art. 15 al. 3 LCI prévoit pour sa part que le département peut subordonner la délivrance d'une autorisation de démolir à la présentation préalable par le requérant d'un projet de nouvelle construction dont l'exécution soit assurée dans un délai maximum de dix ans.

19. À de nombreuses reprises, la jurisprudence a dégagé les principes imposant une coordination matérielle et formelle des décisions impliquant l'application de plusieurs dispositions légales différentes pour la réalisation du même projet. S'il existe entre celles-ci une imbrication telle qu'elles ne sauraient être appliquées indépendamment les unes des autres, il y a lieu d'en assurer la coordination matérielle. De l'exigence de coordination matérielle naît une obligation de coordination formelle. Ces principes développés dans le cadre de l'application du droit fédéral valent par analogie dans tous les cas où un projet relève de dispositions légales cantonales étroitement imbriquées, au sens des art. 3A LCI et 12A LPA. En matière d'autorisation de construire, l'autorité doit ainsi prendre en compte toutes les dispositions légales pertinentes et, par conséquent, peser les intérêts y relatifs (ATA/51/2013 du 29 janvier 2013 consid. 9b et les arrêts cités).

La chambre administrative a notamment considéré, dans l'arrêt précité qui portait sur une autorisation de démolir les aménagements intérieurs de locaux commerciaux se trouvant dans un « bâtiment maintenu » datant du XIX^{ème} siècle, situé dans le périmètre protégé du plan de site de la rade, que la recourante ne pouvait pas s'opposer à l'autorisation de démolir au motif que celle-ci n'avait pas été accompagnée ou précédée par le dépôt d'une demande d'autorisation de construire. Hormis la ville qui avait émis un préavis défavorable, toutes les instances consultées s'étaient déclarées favorables, en particulier la CMNS. Le département avait en outre délivré l'autorisation de démolir en tenant compte des dispositions légales pertinentes en matière de préservation du patrimoine. Même s'il avait exigé que l'intimée dépose les demandes d'autorisation de démolir et de construire simultanément, il n'aurait de toute manière pas pu pallier entièrement le risque qu'après la mise en œuvre de la première de ces autorisations, la seconde demeure inexploitée par sa bénéficiaire. Dans cette mesure, le département n'avait pas violé le principe de coordination en ne délivrant, dans un premier temps, que l'autorisation de démolir. Ce processus par étapes n'avait par ailleurs pas porté préjudice à la recourante, qui avait pu faire valoir ses droits contre la décision querrellée (ATA/51/2013 du 29 janvier 2013 consid. 9).

Se fondant notamment sur cette jurisprudence, le tribunal de céans a écarté à plusieurs reprises le grief de violation du principe de coordination, rappelant qu'il n'était pas obligatoire pour le département de traiter des demandes d'autorisation de démolir et de construire en même temps. La délivrance de l'autorisation de démolir n'était juridiquement pas conditionnée par celle de l'autorisation de construire, la délivrance de la première n'impliquant par ailleurs pas l'obligation, pour la propriétaire, de réaliser le programme de construction prévu dans la seconde (JTAPI/1084/2024 du 5 novembre 2024 consid. 5 avec les références citées).

S'agissant de l'art. 15 al. 3 LCI, le tribunal a retenu à plusieurs reprises que cette disposition conférait un certain pouvoir d'appréciation au département et ne l'obligeait pas à subordonner la délivrance d'une autorisation de démolir à la présentation préalable d'un projet de nouvelle construction (JTAPI/1084/2024 précité, ibidem et la référence citée).

20. En l'espèce, l'intimée a déposé simultanément la demande d'autorisation de démolir M _____/1 RE et la demande d'autorisation de construire DD 11 _____/1. Le département a d'abord statué sur la première, en tenant compte de toutes les dispositions légales pertinentes et après avoir recueilli les préavis nécessaires. Considérant que l'ensemble des conditions légales requises étaient remplies, il a délivré l'autorisation de démolir, quand bien même la demande d'autorisation de construire était toujours en cours d'instruction.

Or, en application des principes précités, le département était fondé à dissocier le traitement de l'autorisation de démolir de celui de l'autorisation de construire, la délivrance de la première n'étant juridiquement pas conditionnée par celle de la seconde.

Compte tenu du large pouvoir d'appréciation que lui confère l'art. 15 al. 3 LCI, le fait que le département n'ait pas conditionné la délivrance de l'autorisation de démolir litigieuse à l'obligation pour l'intimée de réaliser les constructions projetées sur la parcelle en cause ne révèle en outre ni excès ni abus dudit pouvoir. La renonciation du département à faire usage de la prérogative prévue par la disposition susmentionnée ne saurait en outre signifier qu'il a fait abstraction du but dans lequel l'autorisation de démolir litigieuse était sollicitée, à savoir la construction de nouveaux logements sur la parcelle concernée. En ce sens, le grief de la recourante, selon lequel la pesée d'intérêts effectuée par le département aurait été incomplète, est infondé.

Au surplus, la conformité de l'autorisation de construire avec les normes en vigueur pourra s'examiner dans un deuxième temps. Ce processus par étapes ne porte aucun préjudice à la recourante qui a pu faire valoir ses droits dans le cadre de la présente procédure et qui pourra, cas échéant, le faire également à l'encontre de la DD 11 _____/1 (cf. ATA/51/2013 précité consid. 9c et la référence citée).

Le département n'a donc pas violé le principe de coordination en considérant que l'autorisation attaquée pouvait être délivrée indépendamment de l'autorisation de construire DD 11 _____/1.

En conséquence, le grief sera également écarté.

21. Mal fondé, le recours sera rejeté et la décision entreprise confirmée.
22. En application des art. 87 al. 1 LPA et 1 et 2 du règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 30 juillet 1986 (RFPA - E 5 10.03), la recourante, qui succombe, sera condamnée au paiement d'un émolument s'élevant à CHF 900.-, lequel est couvert par l'avance de frais versée à la suite du dépôt du recours.

23. Vu l'issue du litige, une indemnité de procédure de CHF 2'000.-, à la charge de la recourante, sera allouée à l'intimée (art. 87 al. 2 à 4 LPA et 6 RFPA).

PAR CES MOTIFS
LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE PREMIÈRE INSTANCE

1. déclare recevable le recours interjeté le 4 juillet 2024 par la VILLE DE A_____ contre la décision du département du territoire du _____ 2024 ;
2. le rejette ;
3. met à la charge de la VILLE DE A_____ un émolument de CHF 900.-, lequel est couvert par l'avance de frais ;
4. condamne la VILLE DE A_____ à verser à B_____ SA une indemnité de procédure de CHF 2'000.- ;
5. dit que, conformément aux art. 132 LOJ, 62 al. 1 let. a et 65 LPA, le présent jugement est susceptible de faire l'objet d'un recours auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (10 rue de Saint-Léger, case postale 1956, 1211 Genève 1) dans les 30 jours à compter de sa notification. L'acte de recours doit être dûment motivé et contenir, sous peine d'irrecevabilité, la désignation du jugement attaqué et les conclusions du recourant. Il doit être accompagné du présent jugement et des autres pièces dont dispose le recourant.

Siégeant : Sophie CORNIOLEY BERGER, présidente, Diane SCHASCA et Carmelo STENDARDO, juges assesseurs.

Au nom du Tribunal :
La présidente
Sophie CORNIOLEY BERGER

Copie conforme de ce jugement est communiquée aux parties.

Genève, le

La greffière