RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/3088/2020 LCI JTAPI/315/2022

JUGEMENT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

DE PREMIÈRE INSTANCE

du 31 mars 2022

dans la cause

A_____, représentée par Me Alain MAUNOIR, avocat, avec élection de domicile

contre

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE-OAC

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

EN FAIT

1. La B_____ est propriétaire des parcelles n^os^ 1_____, 2_____, 3_____ et 4_____ situées sur la commune de C_____, en zone de développement 3 (zone de fond 5). À teneur du plan directeur cantonal 2030 (ci-après: PDCn2030), les parcelles se situent dans un secteur de densification différenciée de la couronne urbaine (fiche A02) et dans le périmètre du grand projet « D_____ » (ci-après: D_____).

2. Les parcelles sont comprises dans le plan localisé de quartier (ci-après: PLQ) n^o^ 5_____, adopté le 13 janvier 1982, lequel indique que pour le secteur D, comprenant les parcelles en question, « l'aménagement de ce secteur sera défini ultérieurement ».

3. En mars 1993, la commission des monuments et des sites (ci-après: CMNS), a procédé à une analyse du site, ainsi qu'à une évaluation générale des bâtiments concernés, qui a révélé que les bâtiments concernés présentaient une valeur patrimoniale « exceptionnel ».

4. Par préavis du 22 septembre 2004, la CMNS a confirmé sa précédente analyse.

5. Dans le cadre de l'examen d'une demande de renseignement (DR 6_____) déposée par la B_____ auprès de l'office des autorisations de construire, le service des monuments et des sites (ci-après: SMS) a émis un préavis défavorable, estimant que le projet de construction présenté était situé sur un secteur comportant des éléments d'une valeur patrimoniale « exceptionnel » lors du recensement architectural du 31 mars 1993.

6. Entre 2012 et 2015, un concours d'architecture a été organisé afin d'envisager diverses variantes et de prévoir au mieux l'aménagement du périmètre en question et sa densification.

7. Le 20 décembre 2017, par l'intermédiaire de son mandataire, la B_____ a déposé une demande pour la démolition des immeubles et dépôts situés sur ses parcelles, enregistrée sous le numéro M 7_____, ainsi qu'une demande d'autorisation de construire pour l'édification d'immeubles de 184 logements, d'un parking souterrain, de sondes géothermiques, l'aménagement d'un point de collecte, la construction d'un abris vélos, l'abattage d'arbres et la réglementation du trafic. Cette demande a été enregistrée sous le numéro DD 8_____.

8. À l'occasion du recensement architectural de 2018, les immeubles situés sur les parcelles susmentionnées ont obtenu la valeur « intéressant ». Aucun d'eux n'a pour l'heure fait l'objet d'une mesure de protection.

9. Dans le cadre de l'instruction de la M 7_____, l'ensemble des préavis recueillis s'est révélé favorable au projet de démolition, soit notamment:

- Le 8 janvier 2018, l'office des autorisations de construire (ci-après: OAC) a rendu un préavis favorable au projet et à l'octroi de la dérogation prévue par l'art. 9 LDTR;

- Le 29 janvier 2018, le SMS a émis un préavis favorable à la démolition des bâtiments situés sur les parcelles 1_____ à 4_____, au vu du concours E_____, dont le jury comprenait l'architecte cantonal et le directeur du SMS de l'époque, et de la pesée des intérêts entre conservation et remplacement des immeubles. Il émettait néanmoins comme conditions la fourniture d'un reportage photographique et l'acceptation par les autorités compétentes d'un projet de remplacement;

- Le 31 janvier 2018, la direction de la planification directrice cantonale et régionale (ci-après: SPI) a rendu un préavis favorable sans observations;

- Le 2 mars 2018, la commune de C_____ a préavisé favorablement le projet à la seule condition que la démolition respecte le statut actuel du chemin de E_____.

10. Concernant la DD 8_____, au cours de l'instruction du dossier, l'ensemble des prévis émis ont été favorables au projet, avec ou sans réserves, notamment :

- Le 19 février 2018, le SPI a préavisé favorablement le projet sous conditions;

- Le 25 septembre 2018, l'OAC, après avoir demandé des pièces complémentaires, a préavisé favorablement le dossier et la dérogation prévue par l'art. 11 al. 6 LCI, sous réserve d'approbation par la commission d'architecture.

- Le 5 novembre 2018, la commune de C_____, après avoir demandé certains engagements, a préavisé favorablement le projet sous conditions;

- Le 19 mai 2020, la commission d'architecture (ci-après: CA), après avoir requis une modification du projet, l'a préavisé favorablement ainsi que l'octroi de la dérogation prévue par l'art. 11 al. 6 LCI;

- Le 4 juin 2020, l'office cantonal du logement et de la planification foncière (ci-après: OCLPF), après avoir demandé des pièces complémentaires, a rendu un préavis favorable sous conditions au projet et à l'octroi de la dérogation prévue par l'art. 1 al. 5 RGL;

- Le 17 juin 2020, le service LDTR, après avoir demandé des pièces complémentaires, a émis un préavis favorable sous diverses conditions.

11. Le 20 août 2020, vu le PLQ n° 5_____ et conformément à l'art. 3 al. 5 LGZD, vu le préavis favorable sous condition du Conseil administratif de la ville de C_____ du 5 novembre 2018, celui favorable sous conditions de l'office cantonal du logement et de la planification foncière du 4 juin 2020, le préavis favorable de la direction de la planification directrice cantonale et régionale du 19 février 2018, le département du territoire (ci-après: le département) a rendu un arrêté autorisant l'application des normes de la 3ème zone aux bâtiments à construire selon la DD 8_____.

12. Le 31 août 2020, le département a délivré l'autorisation de démolir M 7_____ et l'autorisation de construire DD 8_____, lesquels ont été publiées dans la Feuille d'avis officiel du même jour.

13. Par acte du 30 septembre 2020, A_____ (ci-après: la recourante) a formé recours contre la M 7_____ et la DD 8_____ du 31 août 2020 auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après: le tribunal).

    Elle concluait, sous suite de frais et dépens, à l'annulation des deux autorisations du 31 août 2020 et à ce qu'une indemnité de procédure lui soit allouée.

    En autorisant la démolition des quatre bâtiments, le département violait l'art. 4 LPMNS.

    Parallèlement au recours, elle demandait à l'autorité compétente la mise à l'inventaire des quatre bâtiments que l'autorisation de construire prévoyait de supprimer. Compte tenu des buts de la procédure de mise à l'inventaire, ainsi que des règles relatives à la coordination des procédures, il était manifeste que la décision à rendre en application de l'art. 7 LPMNS devait être coordonnée avec la décision relative à la demande de démolition.

    Enfin, en indiquant que l'aménagement du secteur serait défini ultérieurement, le PLQ n° 5_____ de 1982 prévoyait une modification le moment venu. Cela supposait qu'avant qu'une autorisation de construire ne soit délivrée, une procédure d'adoption d'un PLQ modifié, voire d'un nouveau PLQ devait être conduite. En s'abstenant de le faire, le département avait violé le droit d'être entendu de l'ensemble des parties intéressées et les empêchant d'intervenir dans la procédure.

14. Le 5 octobre 2020, la recourante a déposé une demande de mise à l'inventaire pour certains des bâtiments situés sur les parcelles n^{os} 1_____ à 4_____ et dont la démolition était autorisée (M 7_____).

15. Le 13 novembre 2020, le département a requis la suspension de la procédure jusqu'à droit connu sur le sort de la procédure d'inventaire.

16. Par courrier du 30 novembre 2020, la recourante a indiqué adhérer à la suspension de la procédure évoquée par le département.

17. Le 1er décembre 2020, la CMNS a rendu un préavis défavorable dans le cadre de la procédure de mise à l'inventaire en estimant qu'aucune mesure de protection n'était nécessaire pour le périmètre.

18. Par écriture du 7 décembre 2020, la B_____ a répondu au recours en concluant à son rejet, ainsi qu'au rejet de la demande de suspension de la procédure.

    Sur le fond, les griefs relatifs à la violation de la LPMNS et de la LGZD étaient infondés. Les bâtiments concernés par le projet de démolition-reconstruction litigieux ne faisaient l'objet d'aucune mesure de protection du patrimoine particulière. Au contraire, leur valeur patrimoniale avait été revue à la baisse lors de la mise à jour du recensement architectural du canton de Genève en 2018, lequel n'était pas une mesure de protection du patrimoine mais ne consistait qu'en une simple indication quant à la qualité de l'objet patrimonial concerné. Les bâtiments en cause n'étaient plus décrits comme étant « exceptionnel » mais uniquement « intéressant ».

    De plus, le SMS avait préavisé favorablement la démolition de ces bâtiments dans le cadre de l'instruction de l'autorisation de démolition M 7_____, de sorte que le département était légitimé à se fonder sur le préavis de l'autorité spécialisée en matière de protection du patrimoine pour délivrer l'autorisation de démolir querellée.

    Par ailleurs, le PLQ n° 5_____ en force prévoyait l'absence de maintien de ces bâtiments et ne mentionnait en aucun cas que ces derniers étaient dignes de protection en raison de leur prétendu intérêt patrimonial.

    En outre, une pesée des intérêts et une analyse circonstanciée avait déjà été effectuée à plusieurs reprises.

    Au demeurant, le secteur dans lequel se trouvaient les parcelles concernées était un secteur pour lequel la planification directrice cantonale imposait une densification du bâti et la création de logements, ce que permettrait le projet de construction litigieux. Une pesée des intérêts en faveur de la création de logements plutôt qu'en faveur de la protection du patrimoine avait donc non seulement déjà été faite au niveau de la planification directrice et d'affectation, mais également lors de la procédure de concours de projet d'urbanisme et d'architecture portant sur le projet E_____, auquel les pouvoirs publics avaient été associés.

S'agissant du respect de la LGZD et du PLQ n° 5_____, les parcelles en cause étaient comprises dans le périmètre dudit PLQ, la condition de l'adoption préalable d'un PLQ était donc remplie, ce qui était relevé par le SPI. Au surplus, il ne s'agissait pas d'un grand périmètre, de sorte que l'adoption ultérieure d'un PLQ portant uniquement sur ce périmètre n'était pas imposée par la loi.

Enfin, le projet de construction litigieux était conforme au PLQ n° 5_____, en force.

19. Par décision du 15 février 2021 (DITAI/9_____), le tribunal a réservé la question de la suspension de la procédure, celle-ci devant être réexaminée lorsque la cause serait en état d'être jugée.

20. Par courrier du 17 mars 2021, le département a répondu au recours. S'en rapportant à justice quant à sa recevabilité, il concluait au rejet du recours, sous suite de frais et dépens, et à la confirmation des autorisations.

S'agissant de la violation de l'art. 4 LPMNS, l'argumentation de la recourante se fondait non seulement sur un recensement architectural obsolète et réactualisé depuis, mais aussi sur une DR 10_____ datant d'il y a plus de 10 ans et qui avait donné lieu à un concours architectural.

De plus, les bâtiments concernés par la M 7_____ n'étaient au bénéfice d'aucune mesure de protection, le recensement architectural ne représentant aucunement une telle mesure, mais uniquement une indication de la valeur patrimoniale du bien. Le SMS avait aussi été consulté dans le cadre de l'instruction de la demande de démolition M 7_____ et l'avait préavisée favorablement, au vu notamment du concours d'architecture et de la pesée des intérêts effectuée.

En outre, les parcelles en question, situées dans le périmètre du D_____, étaient destinée à être densifiées afin d'offrir des logements aux habitants du canton et avaient fait l'objet d'un concours d'architecture lors duquel l'architecte cantonal et le directeur du SMS de l'époque avaient porté le point de vue du département. En obtenant le 1er prix, le projet de démolition-reconstruction litigieux avait obtenu l'aval du département à ce moment-là déjà.

M. F_____, _____, interpellé le 22 juin 2017 par la recourante, s'était aussi déterminé sur le projet et avait estimé, après une pesée des intérêts, que le parti architectural lauréat du concours était bien-fondé et que le choix de la démolition-reconstruction avait été fait en connaissance de cause.

Par ailleurs, en 2019, la recourante avait demandé à ce que les bâtiments situés sur les parcelles n° 1_____ à 4_____ soient considérés en tant qu'ensemble protégé au sens des art. 89 ss LCI, demande qui n'avait pas été retenue.

Quant à la demande de mise l'inventaire, la CMNS avait rendu un prévis défavorable le 1er décembre 2020: malgré la valeur patrimoniale des bâtiments concernés, toutes les options possibles afin de concilier la densification du secteur et la sauvegarde de tout ou partie des bâtiments avaient été examinées lors du concours architectural en 2015, lequel avait mené au projet autorisé. La CMNS ne recommandait dès lors au département aucune mesure de protection pour les bâtiments concernés.

S'agissant de la violation de l'art. 2 al. 1 LGZD, le secteur en question se situait dans le périmètre du PLQ n° 5_____, celui-ci indiquant au sujet des parcelles nos 1_____ à 4_____ que l'aménagement de ce secteur serait défini ultérieurement. Il existait donc bel et bien un PLQ, selon lequel il n'était prévu aucun maintien des bâtiments situés sur les parcelles susmentionnées ; au contraire un aménagement y était projeté, mais il devait encore être déterminé. C'était d'ailleurs ce que le SPI avait retenu dans son préavis favorable du 19 février 2018. Il précisait que dans la mesure où le projet faisait suite au 1er prix du concours d'architecture et que le PLQ ne faisait mention ni des implantations, ni des gabarits, le projet devait répondre aux règles de la LCI, raison pour laquelle le département avait pris en date du 20 août 2020 un arrêté départemental autorisant l'application des normes de la zone de développement 3 en vertu de l'art. 3 al. 5 LGZD. Le département avait considéré que le fait que l'aménagement du secteur n'avait pas été planifié ne représentait qu'une dérogation mineure au PLQ en vigueur, au vu du secteur limité concerné, du concours architectural pour son aménagement, du préavis favorable du SPI, du fait que le PLQ ne prévoyait pas de maintien de bâtiments et du respect des dispositions relatives à la zone 3.

En tout état de cause, tout ce qui précédait pouvait rester ouvert vu l'art. 2 al. 2 let. e LGZD. Il ne faisait aucun doute que le projet querellé avait été lauréat du concours d'architecture organisé pour le périmètre concerné et que la commune était favorable au projet. Par conséquent, il pouvait être dérogé au PLQ par la prise d'un arrêté départemental vu la dérogation prévue par l'art. 5 al. 2 RGZD, en vigueur depuis le 3 mars 2021. Dit arrêté avait d'ailleurs été requis et serait communiqué au tribunal sitôt que réceptionné.

Au surplus, le projet répondait parfaitement à la volonté exprimée par le législateur dans le PDCn 2030 pour ce secteur, soit la création de logements.

21. Par arrêté non daté, le Conseiller d'État en charge du département a autorisé l'application des normes de la 3ème zone aux bâtiments à construire selon la DD 8_____. Vu la demande et le 1er prix d'un concours d'urbanisme et d'architecture réalisé en application de la norme SIA applicable, attribué en octobre 2015 et conformément à l'art. 2 al. 2 let. e LGZD, vu le préavis favorable sous condition du Conseil administratif de la ville de C_____ du 5 novembre 2018, celui favorable sous conditions de l'office cantonal du logement et de la planification foncière du 4 juin 2020, le préavis favorable de la direction de la

planification directrice cantonale et régionale du 19 février 2018, il était renoncé à l'établissement d'un PLQ. Demeuraient réservées les conditions particulières de l'autorisation de construire.

L'arrêté ayant été produit dans le cadre de la présente procédure par le département, il a été transmis à la recourante par courrier du tribunal du 16 avril 2021.

22. Par courrier du 21 mai 2021, celle-ci a répliqué.

À titre préliminaire, elle sollicitait diverses mesures d'instruction complémentaires, notamment :

- La production du dossier administratif constitué en vue de l'adoption de la zone de développement dans le secteur litigieux, avant 1982, ainsi que celui du PLQ n° 5_____.

- La production des données du recensement de 1985 mentionnées dans le courrier du 22 septembre du chef du département;

- La production du plan de recensement architectural n° 11_____ adopté par la CMNS le 31 mars 1993;

- La production du rapport des délégués s'étant rendus sur place, du procès-verbal de séance et du préavis de la CMNS confirmant en 2004 la valeur « exceptionnel » attribuée aux quatre bâtiments en cause;

- La production de la totalité du dossier constitué par le SMS en lien avec la DR 6_____ déposée en 2010;

- L'audition du ou des auteurs des fiches de recensement G_____ – 12_____, 13_____, 14_____ et 15_____, datées de septembre 2019, dans la mesure où l'on ne pouvait exclure que la valeur attribuée ait été influencée négativement par d'autres considérations qu'architecturales et historiques;

- L'audition d'un membre de la CMNS présent lors de l'élaboration du préavis du 1er décembre 2020;

- La production de toutes les pièces et informations remises aux membres de la CMNS dans le cadre du préavis à formuler suite à la demande de mise à l'inventaire déposée en 2020;

- La production d'un extrait du procès-verbal de la séance de la CMNS du 1er décembre 2020 indiquant précisément les personnes présentes ainsi que celles ayant participé à la formulation du préavis.

- La production d'un extrait du procès-verbal de la séance de la CMNS en plénière ayant ratifié le contenu du préavis daté du 1er décembre 2020, avec mentions des personnes présentes et ayant participé au vote;

- Solliciter de la CMNS qu'elle rende un préavis objectif, scientifique et circonstancié portant uniquement sur la valeur patrimoniale des bâtiments prévus à démolir, étant rappelé que le département avait omis de consulter la CMNS dans le dossier M 7_____.

Par ailleurs, si elle n'avait pas déposé sa demande de mise à l'inventaire directement après réception de la réponse de M. F_____, cela était dû au fait qu'elle s'attendait à ce que le département et le Conseil d'État entament rapidement une procédure de modification du PLQ n° 5_____, voire l'adoption d'un nouveau PLQ.

Elle invoquait la violation des art. 21 LAT et 13A LaLAT. Le PLQ de 1982 remontait à presque 40 ans. Les circonstances avaient fortement évolué, notamment:

- Le Grand Conseil avait adopté en 1983 les art. 89 s LCI, protégeant tous les ensembles bâtis du XIXème siècle et du début du XXème siècle, ce qui couvrait également les groupes d'immeubles construits jusque dans les années 1930;

- L'art. 3 LGZD avait été complété d'une disposition permettant de prévoir dans un PLQ le maintien de bâtiments présentant un intérêt historique ou architectural;

- Le Grand Conseil avait adopté en juin 1987 sa première loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire;

- Le canton de Genève avait élaboré un premier plan directeur cantonal approuvé par le Grand Conseil en 1989;

- La pratique administrative en matière de protection du patrimoine bâti, confirmée par la jurisprudence cantonale et fédérale, reconnaissait depuis une vingtaine d'années des qualités architecturales et historiques suffisantes à de nombreux bâtiments construits au cours du XXème siècle;

- En dépit de la zone de développement mise en place depuis plus de 40 ans, les quatre bâtiments faisant l'objet de l'autorisation de démolir M 7_____ avaient été maintenus et entretenus sans modifications significatives. Ils étaient aujourd'hui en très bon état de conservation;

- En 1993, le recensement architectural relevait que les autres bâtiments litigieux étaient de valeur « exceptionnel »;

- En 2004, la CMNS avait validé cette évaluation;

- En juin 2011, suite au dépôt d'un projet de densification sous le n° DR 6_____, le SMS avait confirmé la valeur « exceptionnel » préalablement fixée et avait demandé à la recourante de modifier son projet afin de conserver au moins une partie des bâtiments;

- En 2011, à l'issue d'un examen approfondi, l'office de l'urbanisme avait invité la recourante à étudier et proposer une autre implantation de son projet permettant la conservation des éléments bâtis exceptionnels.

- En 2019, une pétition demandant l'abandon du projet et la conservation des autres bâtiments avait été déposée auprès du Grand Conseil, munie de plus de 1'000 signatures;

- Le plan directeur cantonal approuvé en janvier 2021 par la Confédération prescrivait qu'une attention particulière devait être prêtée à la valorisation du cadre de vie existant. Il prévoyait d'établir un inventaire préalable des valeurs patrimoniales présentes, de façon à réserver les qualités de certains secteurs à valeur patrimoniale.

L'ensemble de ces éléments devaient conduire l'autorité compétente à reprendre et finaliser la planification du périmètre litigieux. Cela était d'autant plus manifeste que le département, autorité compétente, entretenait lui-même une grande confusion au sujet de l'existence ou de l'inexistence d'un PLQ dans le secteur pertinent.

S'agissant de la violation de l'art. 2 al. 1 LGZD et des art. 2 et 14 LAT, selon le département, le périmètre en cause faisait déjà l'objet d'un PLQ, de sorte qu'il n'y avait pas matière à appliquer l'art. 2 al. 2 LGZD. Pourtant, le PLQ indiquait que l'aménagement du sous-périmètre destiné à recevoir le projet litigieux serait défini ultérieurement. Cela démontrait qu'une nouvelle planification était nécessaire, laquelle n'avait pas été engagée en violation de l'art. 2 al. 1 LGZD.

Concernant la dérogation de l'art. 2 al. 2 LGZD, la commune de C_____ n'avait pas été consultée sur une possible dérogation au PLQ. Au moment de donner son préavis relatif à la DD 8_____, la commune ne pouvait pas savoir qu'une dérogation à l'obligation de PLQ était envisagée et ne pouvait dès lors y donner son accord. En outre, l'arrêté du département selon lequel il était renoncé au PLQ avait été pris postérieurement au dépôt des écritures du DT et venait contredire son argumentaire sur l'existence d'un PLQ en vigueur. Il n'était pas possible de renoncer à l'obligation de PLQ puisque le secteur faisait déjà l'objet du PLQ de 1982, dont la validité avait été confirmée. De plus, la compétence de renoncer à l'application d'un PLQ en vigueur ne pouvait être valablement déléguée au seul département, la loi prévoyant expressément la compétence du Conseil d'État.

Enfin, il découlait du texte légal que l'intervention du Conseil d'État pour l'adoption ou la renonciation à un PLQ devait intervenir avant la délivrance de l'autorisation de construire appliquant les normes de la zone de développement.

Par ailleurs, les fiches de recensement établissaient que les quatre immeubles avaient été construits entre 1931 et 1933. Ce groupe d'immeubles présentait une grande homogénéité en raison de la similitude des implantations et des codes architecturaux (volumes à toit plat, décrochement des avant-corps et des balcons, langage et typologie identiques avec implantation en retrait de rue). Les immeubles litigieux procédaient de toute évidence d'une composition d'ensemble par leur emplacement, leur gabarit et leur style art-déco. Ils bénéficiaient donc de la protection conférée directement par les art. 89 ss LCI. Au minimum, la CMNS aurait dû être consultée avant la délivrance de l'autorisation de démolir M 7_____.

Depuis le début des années 1990, les spécialistes du patrimoine architectural avaient attribué aux quatre bâtiments en cause une valeur patrimoniale s'échelonnant entre « intéressant » et « exceptionnel ». S'agissant de la CMNS, elle avait validé la valeur « exceptionnel » en 2004. Ces valeurs démontraient que les quatre bâtiments en cause devaient être considérés comme dignes d'être protégés au sens des art. 17 LAT et 4 LPMNS. Les différentes évaluations de valeur architecturale ne se remplaçaient pas, mais devaient au contraire être considérées globalement afin que les autorités administratives leur attribuent une valeur patrimoniale la plus objective possible. Si la CMNS avait voulu rectifier l'appréciation faite en 2004, elle l'aurait fait de manière explicite. En outre, dans son préavis du 29 janvier 2018, le SMS ne faisait aucune analyse de la valeur historique ou architecturale des bâtiments en cause. Ce texte indiquait uniquement qu'un arbitrage avait eu lieu lors du jury du concours E_____. Cet arbitrage, dont les critères n'étaient pas connus, n'avait aucune valeur juridique. De surcroit, l'exigence d'un reportage photographique engendrait une contradiction intrinsèque du préavis.

23. Par courrier du 16 juin 2021, le département a dupliqué.

Le PLQ n° 5_____ englobait le secteur en question, si bien qu'une violation de l'art. 2 al. 1 LGZD ne pouvait être retenue.

Par ailleurs, une révision du PLQ ne s'imposait pas, car il ne s'agissait pas d'un cas exigeant la révision de ce plan. Il ne s'agissait pas d'un changement relatif à la planification prévue, mais de la réalisation d'un projet dans le périmètre du PLQ qui n'avait pas fait l'objet d'une planification précise. Ce PLQ datait de 1982, si bien qu'il avait été en grande partie réalisé et qu'il était disproportionné d'en exiger son adaptation à ce jour. L'adoption d'un PLQ portant uniquement sur le secteur concerné par le projet ne s'imposait pas, au vu de la situation du cas d'espèce et de la dérogation mineure au PLQ n° 5_____ que cela constituait. Le SPI avait

d'ailleurs relevé que le projet répondait au PLQ n° 5_____. Il avait aussi estimé que dans le mesure où ledit PLQ ne faisait mention ni des implantations, ni des gabarits, le projet devait répondre aux exigences de la LCI. Pour cette raison, le 20 août 2020, le département avait pris un arrêté autorisant l'application des normes de la 3ème zone aux bâtiments autorisés par la DD 8_____.

S'il devait être considéré qu'aucun PLQ ne couvrait le secteur en question, le département avait, par arrêté départemental signé le 31 mars 2021, renoncé à l'établissement d'un PLQ et admis l'application des normes de la 3ème zone en vertu de l'art. 2 al. 2 let. e LGZD.

La commune avait été consultée dans le cadre de l'instruction de la demande d'autorisation de construire et celle-ci s'y était montrée favorable. Le département s'était fondé sur cet avis pour délivrer son arrêté. Exiger du département qu'il recueille le préavis de la commune alors qu'elle avait préavisé le projet en connaissant parfaitement la situation d'espèce relevait du formalisme excessif.

Concernant la compétence pour prendre un tel arrêté, celle-ci était expressément prévue à l'art. 5 al. 2 RGZD. Dans le mesure ou la loi n'interdisait pas ladite délégation, elle était pleinement valable.

S'agissant de la protection patrimoniale des bâtiments dont la démolition était prévue, ceux-ci ne faisaient aucunement partie d'un ensemble protégé. La recourante substituait sa propre appréciation à celle de l'instance cantonale compétente, laquelle avait rendu un préavis favorable à la démolition sans mentionner une quelconque protection au sens de la LPMNS. Au vu de l'absence de toute mesure de protection pour le secteur concerné, la consultation de la CMNS dans le cadre du projet de démolition ne se justifiait pas. Le recensement architectural de 2013 ne constituait au surplus aucunement une mesure de protection. A ce propos, il relevait du bon sens que les évaluations les plus récentes des immeubles remplaçaient celles antérieures et que par conséquence le recensement de 2013 cédait le pas sur celui de 2019 effectué par le même organe. De surcroit, il ressortait du prévis du 20 décembre 2020 de la CMNS, rendu dans le cadre de la demande de mise à l'inventaire et rendu postérieurement à la délivrance des autorisations litigieuses, que cette instance ne s'était pas déclarée favorable quant à la mesure de protection demandée par la recourante et qu'elle n'avait donc pas estimé qu'une protection particulière devait être accordée aux bâtiments en question.

Au demeurant, il fallait souligner que le PLQ ne prévoyait pas non plus le maintien des bâtiments et que le PDCn 2030 prévoyait le développement du secteur.

24. Par courrier du 30 juin 2021, l'intimée a formulée sa duplique.

La planification directrice avait été respectée et le secteur en question ne faisait l'objet d'aucune mesure de protection du patrimoine. La recourante tentait de substituer sa propre appréciation à celle du département sans démontrer en quoi il aurait commis un excès ou un abus de son pouvoir d'appréciation.

Elle basait l'essentiel de son argumentation sur des préavis et recensements qui n'étaient plus d'actualité, de sorte que ses arguments tombaient à faux.

En outre, tout objet construit ne méritait pas une protection sur la base de l'art. 4 LPMNS et il était nécessaire de procéder à une appréciation d'ensemble en fonction de critères objectifs et scientifiques, ce qui avait été le cas en l'espèce. Il fallait également relever que la CMNS avait préavisé défavorablement la demande d'inscription à l'inventaire des bâtiments litigieux formulée par la recourante. Malgré la pétition déposée pour demander que les bâtiments soient considérés sous l'angle des art. 89 ss LCI, cette demande n'avait pas été retenue par le département.

La valeur de recensement n'étant pas une mesure de protection, mais uniquement une indication sur la qualité patrimoniale de l'objet, qui ne permettait pas de démontrer que les immeubles en cause devaient d'être protégés. L'autorité avait procédé à une pesée des intérêts entre le maintien de bâtiments ayant reçu une valeur « intéressant » et leur remplacement par un projet de densification. Le bien-fondé de ce projet avait aussi été démontré par la mise en place du concours d'architecture.

Les bâtiments en cause ne faisaient pas non plus partie d'un ensemble digne d'être protégé au sens des art. 89 ss LCI car ils n'étaient ni en ordre contigu ayant une architecture identique ou analogue, ni conçus dans le cadre d'une composition d'ensemble dans le quartier. L'autorité et les instances spécialisée n'avaient pas considéré que les bâtiments concernés par le projet de démolition-reconstruction faisaient partie d'un ensemble nécessitant d'être protégé. De surcroît, ils ne faisaient l'objet d'aucune mesure de protection, contrairement à d'autres bâtiments du secteur. Par ailleurs, tant la commune de C_____ que le SMS avaient préavisé favorablement le projet de démolition et le principe de construction d'immeuble de logement. Les bâtiments litigieux ne présentaient donc pas un intérêt historique, artistique, scientifique ou éducatif suffisant et ne constituaient pas des immeubles suffisamment dignes d'intérêt au sens de l'art. 4 LPMNS.

La recourante ne démontrait pas en quoi les circonstances déterminantes s'étaient modifiées sensiblement, ni en quoi une adaptation du PLQ n° 5_____ était nécessaire. Ce PLQ prévoyait déjà un aménagement ultérieur du secteur concerné et fixait déjà une SBP maximum. La délivrance des autorisations attaquées ne contribuait donc pas à modifier les circonstances de telle manière que cela puisse justifier une modification du PLQ. Au contraire, la délivrance de ces autorisations concrétisait l'aménagement ultérieur prévu dans son principe.

Enfin, l'autorisation querellée avait été accordée en conformité avec le PLQ n° 5_____. En réservant l'aménagement ultérieur du secteur concerné, ledit PLQ avait réservé l'autorisation préalable ou définitive qui concrétiserait cet aménagement. Pour ce motif, le PLQ s'appliquait aux parcelles concernées avec pour effet que la condition de l'art. 2 al. 1 let. a LGZD était remplie. Une autorisation pouvait donc être délivrée sans modification ou abrogation partielle du PLQ n° 5_____. Dans ce sens, le préavis positif du SPI du 19 février 2018 avait relevé la conformité du projet au PLQ.

L'arrêté du 20 août 2020 ne faisait que confirmer l'accord du département avec la construction envisagée. Il ne s'agissait pas d'un moyen pour s'affranchir des dispositions prescrites par le PLQ.

Il était en tout hypothèse possible de traiter le PLQ n° 5_____ comme un PLQ général, destiné à être complété par un PLQ de détail au sens de l'art. 3 al. 2 LGZD, l'art. 2 al. 2 LGZD étant à cet effet réservé. En outre, à teneur du nouvel art. 5 al. 2 RGZD, le département était compétent pour renoncer à l'adoption d'un PLQ portant uniquement sur le détail de l'aménagement ultérieur du secteur concerné par le biais d'un arrêté. Il ne ressortait pas expressément du texte légal que la renonciation à l'établissement d'un PLQ devait intervenir avant la délivrance de l'autorisation. Si l'art. 2 al. 1 LGZD précisait que l'approbation d'un PLQ devait intervenir préalablement à la délivrance de l'autorisation de construire, il n'en allait pas de même de l'art. 2 al. 2 LGZD. La seule exigence de temporalité exprimée par le législateur en lien avec le fait de renoncer à l'établissement d'un PLQ était d'avoir consulté préalablement le Conseil administratif ou le maire de la commune. Or la commune de C_____ avait été consultée préalablement et n'avait pas émis d'objection.

25. Par courrier du 30 septembre 2021, le tribunal a jugé que le dossier n'était pas complet, l'arrêté départemental produit le 14 avril 2021 devant faire l'objet d'un préavis de la commune au sujet d'une dérogation selon l'art. 2 al. 2 LGZD.

26. Le 1er décembre 2021, la commune de C_____ a préavisé défavorablement l'octroi d'une dérogation selon l'art. 2 al. 2 LGZD en raison d'un projet de résolution intitulé « pour un retrait du projet d'autorisation de construire DD 8_____ au profit de l'élaboration d'un plan localisé de quartier et un processus de concertation au chemin de E_____ » déposé pour la séance du Conseil municipal du 25 novembre 2021 et accepté par 20 oui, 3 non et 10 absentions (ci-après: résolution R16_____). Cette résolution demandait en substance à ne pas aller de l'avant avec le projet actuel pour permettre de réaliser un PLQ conforme aux enjeux environnementaux et patrimoniaux actuels.

27. Par courrier du 10 décembre 2020, le département a transmis le dernier préavis de la commune au tribunal. Ce document n'avait toutefois pas d'impact sur la décision contestée, dès lors que le PLQ n° 5_____ englobait le secteur en

question, si bien qu'aucune violation de l'art. 2 al. 1 LGZD ne pouvait être retenue, raison pour laquelle la DD 8_____ avait été délivrée sur la base d'un arrêté autorisant l'application des normes de la 3ème zone aux bâtiments à construire. C'était donc à titre superfétatoire qu'il était allé rechercher en cours de procédure un arrêté au sens de l'art. 2 al. 1 let. e LGZD, si par impossible ce qui précédait ne devait pas être suivi par le tribunal. Il convenait de rappeler que selon l'art. 2 al. 2 LGZD, le Conseil d'Etat pouvait après consultation du Conseil administratif ou du maire de la commune renoncer à l'établissement d'un plan localisé de quartier. Dès lors, un préavis favorable de la commune n'était pas indispensable. En l'occurrence, le préavis défavorable de la commune n'était, quoi qu'il en soit, pas de nature à modifier la position du département dans la mesure où il avait été estimé que ledit arrêté pouvait être délivré au vu des circonstances du cas d'espèce et notamment du fait que la commune avait participé activement au concours qui avait primé le projet litigieux, que le maire de la commune avait, dans un courrier du 3 mai 2016, donné l'assurance que moyennant certains engagements, le Conseil administratif n'était pas opposé à renoncer à une procédure de PLQ et que la commune avait été consultée dans le cadre de l'instruction de la DD 8_____ et s'était montrée pleinement favorable au projet.

28. Par courrier du 14 janvier 2022, la recourante a transmis ses observations.

Contrairement à ce qu'affirmait le département, l'art. 2 al. 2 LGZD était en l'espèce inapplicable puisque les parcelles concernées par le projet litigieux étaient d'ores et déjà soumises au PLQ n° 5_____. Le département prétendait que l'arrêté départemental rendu en avril 2021 n'avait été édicté qu'à titre superfétatoire. À cet égard, il convenait de constater que le texte même de cet arrêté n'indiquait nulle part qu'il ne serait valable qu'à titre subsidiaire, dans l'éventualité où une autorité judiciaire devrait retenir qu'aucun PLQ ne couvrait le secteur pertinent. Lorsqu'un PLQ était en vigueur, comme en l'espèce, il devait être respecté aussi bien par les autorités que par les particuliers. Le but véritable de l'arrêté d'avril 2021 consistait pour le département à tenter de s'affranchir totalement des règles imposées par le PLQ de 1982, au sujet du secteur D. Un tel objectif était manifestement contraire à l'art. 21 al. 1 LAT. Le tribunal devait d'abord constater, à titre préalable, que l'arrêté du département d'avril 2021 était contraire à la loi et, par conséquence, le déclarer nul et non avenu.

Le PLQ de 1982 étant toujours en vigueur, il convenait d'en faire application dans le cas d'espèce. Or, pour le secteur D, ce PLQ prévoyait que l'aménagement de ce secteur était à définir ultérieurement. En adoptant une telle clause, le Conseil d'État de 1982 voulait manifestement qu'une procédure de modification du PLQ soit engagée et menée à bien, avant qu'une autorisation de construire ne soit délivrée dans le secteur D. Cependant, cette nouvelle planification de détail, portant sur le secteur D, n'avait jamais été engagée jusqu'à aujourd'hui. La nécessité de respecter le PLQ de 1982 en engageant une véritable procédure de

modification du PLQ existant était confirmée par la prise de position du Conseil municipal de la commune, qui avait adopté la résolution R 16_____ par une majorité de 20 oui contre 3 non. Il convenait d'accorder un poids important à cette résolution municipale dans la mesure notamment où l'art. 5A al. 2 LGZD permettait aux communes de solliciter la modification ou l'abrogation d'un PLQ concernant leur territoire.

En définitive, l'engagement d'une procédure d'élaboration d'un PLQ sur le secteur D s'imposait en raison du contenu du PLQ de 1982, de la résolution R 16_____ par laquelle il était demandé d'élaborer un PLQ préservant les qualités patrimoniales et arborées du site et de mener un processus de concertation large avec les riverains. Une telle procédure s'imposait également en raison de l'art. 21 al. 2 LAT et du respect de toutes les normes fédérales et cantonales relatives à la participation de la population à l'aménagement du territoire, en particulier à l'élaboration des plans d'affectations.

29. Par courrier du 3 février 2022, le département a transmis ses observations.

S'en rapportant essentiellement au contenu de ses écritures précédentes, il précisait tout d'abord que l'autorisation litigieuse avait été octroyée sur la base notamment d'un arrêté du 20 août 2020 autorisant l'application des normes de la 3ème zone aux bâtiments à construire, au vu du contenu du PLQ n° 5_____ englobant le périmètre en question et du concours d'architecture intervenu. En effet, le SPI, soit l'instance spécialisée en matière de planification territoriale, avait considéré que le projet répondait au PLQ en vigueur. Partant, il était faux d'arguer qu'une modification dudit PLQ était nécessaire et que la décision litigieuse violait la planification territoriale.

Ensuite, il ne pouvait être soutenu que l'arrêté du 31 mars 2021 était contraire à la loi. La simple lecture de l'art. 3 al. 2 LGZD permettait de démontrer le contraire. En effet, à teneur de la disposition, la prise d'un arrêté, si celui-ci devait s'avérer nécessaire en l'espèce, était parfaitement possible. Il n'était donc aucunement nul et non avenu. De plus, il ne faisait aucun doute que le projet en question entrait pleinement dans le cas de figure exprimé par l'art. 2 al. 2 let. e LGZD.

Pour finir, s'agissant du préavis défavorable de la commune quant à la dérogation, il s'avérait postérieur à la décision litigieuse. Or, et ainsi qu'il ressortait du dossier, il ne faisait aucun doute que la commune adhérait pleinement au projet. Ce n'était donc que très récemment, soit postérieurement à la DD 8_____, et au vu du changement de son Conseil administratif, que la commune avait changé de position. Dans la mesure où une modification du rapport de force politique ne constituait pas une modification sensible des circonstances pouvant entraîner une adaptation de la planification, il ne pouvait pas non plus en être tenu compte pour modifier une autorisation de construire. Par ailleurs, à teneur de l'art. 2 al. 2 LGZD, le préavis de la commune n'était que consultatif.

30. Le 4 février 2022, l'intimée a transmis ses observations.

À titre liminaire, il convenait de rappeler que l'autorisation querellée avait été accordée en conformité avec le PLQ n° 5_____. En effet, en 1982, en réservant l'aménagement ultérieur du secteur concerné, le PLQ n° 5_____ avait réservé l'autorisation préalable ou définitive qui allait concrétiser cet aménagement. Pour ce motif, le PLQ s'appliquait aux parcelles concernées avec pour effet que la condition de l'art. 2 al. 1 let. a LGZD était remplie. Une autorisation pouvait donc être délivrée sans modification ou abrogation partielle du PLQ n° 5_____. Ainsi le projet litigieux était conforme à la LGZD et au PLQ n° 5_____, de sorte que la validité des autorisations de démolir et de construire devait être confirmée.

S'agissant du préavis de la commune, celle-ci avait décidé de préaviser négativement la dérogation de l'art. 2 al. 2 LGZD en raison du dépôt, le 25 novembre 2021, du projet de résolution R 16_____. À ce sujet, elle partageait les arguments du département. En effet, l'art. 2 al. 2 LGZD prévoyait uniquement la consultation du conseil administratif ou du maire de la commune et non la délivrance d'un préavis obligatoire par la commune. Il ne s'agissait donc en aucun cas d'un préavis obligatoire ayant un poids prépondérant ou d'un préavis dont le Conseil d'État devait tenir compte ainsi que prévu par exemple à l'art. 6 al. 4 et 6 LGZD, mais bel et bien d'une simple consultation de la commune. En d'autres termes, l'accord de la commune n'était pas une condition pour renoncer à l'établissement d'un PLQ s'il devait s'avérer que l'art. 2 al. 1 LGZD n'était pas applicable et qu'un renoncement à l'établissement d'un PLQ devait être exigé. Le Conseil d'État conservait en effet son pouvoir d'appréciation qu'il était libre d'exercer dans les limites dessinées par l'excès ou l'abus du pouvoir d'appréciation. L'analyse des travaux préparatoires permettait de le confirmer.

Par ailleurs, contrairement à ce qu'avançait la recourante, une procédure d'élaboration d'un PLQ sur le secteur D ne s'imposait aucunement en l'espèce. De plus, les dispositions légales, dont l'art. 21 al. 2 LAT, s'inscrivaient dans un contexte particulier, celui de la garantie de stabilité des plans, et non comme une obligation de modification des plans en cas de modification sensible des circonstances. La recourante ne démontrait au demeurant pas en quoi les circonstances déterminantes se seraient modifiées sensiblement ni en quoi une adaptation du PLQ n° 5_____ était nécessaire.

Il faillait d'ailleurs relever que le PLQ n° 5_____ prévoyait déjà un aménagement ultérieur du secteur concerné par le projet litigieux et fixait déjà une SBP maximum. La délivrance des autorisations attaquées ne contribuait donc pas à modification les circonstances qui nécessitaient une modification du PLQ n° 5_____, puisqu'au contraire, la délivrance de ces autorisations concrétisait l'aménagement ultérieur prévu dans son principe et sa SBP maximum par le PLQ n° 5_____. La résolution adoptée par le Conseil municipal de la commune n'y changeait rien.

31. La cause a ensuite été gardée à juger.

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, le recours est recevable au sens des art. 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).

   Le juge doit vérifier si l'administration n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation. Dans ce cadre, le principe de proportionnalité prend une place majeure. Il impose une pesée des intérêts pour et contre la mesure en cause (TANQUEREL, La pesée des intérêts vue par le juge administratif in La pesée globale des intérêts, Droit de l'environnement et de l'aménagement du territoire, 1996, pp. 189 ss, notamment 192s.)

   En revanche, les juridictions administratives n'ont pas compétence pour apprécier l'opportunité de la décision attaquée, sauf exception prévue par la loi, non réalisée en l'espèce (art. 61 al. 2 LPA).

4. À titre préliminaire, il convient de revenir sur la demande de suspension de la procédure, réservée par la décision DITAI/9_____ du 15 février 2021.

5. Lorsque le sort d'une procédure administrative dépend de la solution d'une question de nature civile, pénale ou administrative relevant de la compétence d'une autre autorité et faisant l'objet d'une procédure pendante devant ladite autorité, la suspension de la procédure administrative peut, le cas échéant, être prononcée jusqu'à droit connu sur ces questions.

6. En l'espèce, dans le cadre de l'instruction de la demande de suspension de la procédure requise par le département dans l'attente du résultat de la demande de mise à l'inventaire des bâtiments litigieux, la CMNS a préavisé défavorablement leur mise à l'inventaire le 1er décembre 2020 en estimant qu'aucune mesure de protection n'était nécessaire pour le périmètre. Bien que la procédure de mise à l'inventaire soit encore pendante, il ne fait aucun doute que le département, vu la

position qu'il défend dans la présente cause, se conformera au préavis de la CMNS, de sorte que la demande de mise à l'inventaire sera rejetée.

7. Dans ces conditions, il ne se justifie pas de suspendre la présente procédure en retardant d'autant la réponse qu'il est d'ores et déjà possible d'apporter au litige en première instance judiciaire.

8. Ensuite, la recourante conclut préalablement à ce que le tribunal ordonne la production de divers documents et l'audition de diverses personnes.

9. Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101), le droit d'être entendu comprend notamment le droit pour l'intéressé de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son détriment (cf. art. 41 LPA), d'offrir des preuves pertinentes, de prendre connaissance du dossier, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, 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 influer sur la décision à rendre (ATF 136 I 265 consid. 3.2 ; 135 II 286 consid. 5.1 ; 132 II 485 consid. 3.2 ; arrêts du Tribunal fédéral 8C_488/2014 du 18 août 2015 consid. 3.1 ; 2C.573/2007 du 23 janvier 2008 consid. 2.3).

   L'étendue du droit de s'exprimer ne peut pas être déterminée de manière générale, mais doit être définie au regard des intérêts concrètement en jeu. L'idée maîtresse est qu'il faut permettre à une partie de pouvoir mettre en évidence son point de vue de manière efficace (ATF 123 I 63 consid. 2d ; 111 Ia 273 consid. 2b ; 105 Ia 193 consid. 2b/cc ; cf. aussi arrêts du Tribunal fédéral 5A_378/2014 du 30 juin 2014 consid. 3.1.1 ; 1D_15/2007 du 13 décembre 2007 consid. 3.4.1).

   L'autorité peut cependant renoncer à procéder à des mesures d'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de forger sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude que ces dernières ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1).

10. En l'espèce, le tribunal estime que le dossier contient les éléments nécessaires et suffisants pour lui permettre de trancher le litige en toute connaissance de cause, de sorte qu'il ne se justifie pas de procéder à l'audition des parties ni d'ordonner la production de documents supplémentaires. Au demeurant, les mesures d'instruction demandées ont trait soit à la situation de fait antérieure au recensement architectural de 2018, soit à l'élaboration du préavis de la CMNS du 1er décembre 2020. Concernant le premier point, il n'y a pas lieu d'examiner la légalité d'une autorisation de démolition ou de construction sur la base d'un état de fait qui n'a plus court. Il s'impose au contraire de se fonder sur les circonstances qui prévalent au moment où cette décision est prise. Concernant le second point, la recourante n'apporte aucun élément permettant de suspecter concrètement que

le préavis de la CMNS aurait été adopté sur la base de considérations étrangères à celles auxquelles cette instance doit de se tenir selon la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 4 juin 1976 (LPMNS - L 4 05). Il n'est donc pas question de donner suite à une requête d'instruction ayant pour objectif sous-jacent de réévaluer, au niveau du tribunal, l'ensemble des éléments permettant d'apprécier la valeur patrimoniale des bâtiments en question.

Partant, les conclusions préalables de la recourante sont rejetées.

11. Sur le fond, la recourante fait ensuite grief d'une violation de l'art. 4 LPMNS.

12. L'art. 4 LPMNS, en tant qu'il prévoit la protection de monuments de l'architecture présentant un intérêt historique, scientifique ou éducatif (let. a) et celle des immeubles et des sites dignes d'intérêt ainsi que les beautés naturelles (let. b), contient des concepts juridiques indéterminés qui laissent par essence à l'autorité comme au juge une latitude d'appréciation considérable (ATA/561/2020 du 9 juin 2020 consid. 5d). Il apparaît en outre que, depuis quelques décennies en Suisse, les mesures de protection ne s'appliquent plus uniquement à des monuments exceptionnels ou à des œuvres d'art, mais qu'elles visent des objets très divers du patrimoine architectural du pays, parce qu'ils sont des témoins caractéristiques d'une époque ou d'un style (Philip VOGEL, La protection des monuments historiques, 1982, p. 25). La jurisprudence a pris acte de cette évolution (ATF 126 I 219 consid. 2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_300/2011 du 3 février 2012 consid. 5.1.1).

13. Alors qu'à l'origine, les mesures de protection visaient essentiellement les monuments historiques, à savoir des édifices publics, civils ou religieux, ainsi que des sites et objets à valeur archéologique, elles se sont peu à peu étendues à des immeubles et objets plus modestes, que l'on a qualifiés de patrimoine dit « mineur », caractéristique de la campagne genevoise, pour enfin s'ouvrir sur une prise de conscience de l'importance du patrimoine hérité du XIXe siècle et la nécessité de sauvegarder un patrimoine plus récent, voire contemporain (ATA/1024/2019 du 18 juin 2019 consid. 3d).

Néanmoins, comme tout objet construit ne mérite pas une protection, il faut procéder à une appréciation d'ensemble, en fonction des critères objectifs ou scientifiques. Pour le classement d'un bâtiment, la jurisprudence prescrit de prendre en considération les aspects culturels, historiques, artistiques et urbanistiques. La mesure ne doit pas être destinée à satisfaire uniquement un cercle restreint de spécialistes. Elle doit au contraire apparaître légitime aux yeux du public ou d'une grande partie de la population, pour avoir en quelque sorte une valeur générale (ATF 120 Ia 270 consid. 4a ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_32/2012 du 7 septembre 2012 consid. 6.1 ; ATA/1024/2019 précité consid. 3d).

14. Ainsi, contrairement à ce que soutient la recourante, l'art. 4 LPMNS ne confère pas une protection générale aux biens qu'il désigne.

15. La LPMNS institue la CMNS, composée de spécialistes en matière d'architecture, d'urbanisme et de conservation du patrimoine (cf. art. 46 al. 2 LPMNS ; ATA/1059/2017 du 4 juillet 2017 consid. 6d et les arrêts cités), qui comporte trois sous-commissions (architecture, monuments et antiquités, nature et sites) et dont la compétence est codifiée dans le règlement d'exécution de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 29 novembre 1976 (RPMNS - L 4 05.01) (cf. art. 3 al. 1 RPMNS). Il s'agit d'une commission consultative (art. 47 al. 1 1ère phr. LPMNS), qui a pour mission de conseiller l'autorité compétente (art. 5 al. 1 RPMNS) et également de formuler ou d'examiner les propositions d'inscription ou de radiation d'immeuble à l'inventaire au sens de l'art. 7 LPMNS (art. 5 al. 2 let. b RPMNS).

    Le département jouit toutefois, sous réserve d'excès ou d'abus de pouvoir, d'une certaine liberté d'appréciation dans les suites à donner dans un cas d'espèce, quel que soit le contenu du préavis, celui-ci n'ayant qu'un caractère consultatif (ATA/561/2020 précité consid. 5e ; ATA/1024/2019 précité consid. 3d ; ATA/721/2012 du 30 octobre 2012 consid. 5 et les références citées).

16. Si la consultation de la CMNS est imposée par la loi, le préavis de cette commission a un poids certain dans l'appréciation qu'est amenée à effectuer l'autorité de recours. En outre, la CMNS se compose pour une large part de spécialistes, dont notamment des membres d'associations d'importance cantonale, poursuivant par pur idéal des buts de protection du patrimoine (art. 46 al. 2 LPMNS). À ce titre, son préavis est important (ATA/1024/2019 précité consid. 4d ; ATA/1214/2015 du 10 novembre 2015 consid. 4f). La CMNS peut par ailleurs proposer toutes mesures propres à concourir aux buts de la loi (art. 47 al. 2 LPMNS).

17. Selon l'art. 5 al. 3 RPMNS, il incombe au département de saisir la CMNS ou ses sous-commissions concernées des projets pour lesquels un préavis est obligatoirement requis en application de 5 al. 2 RMPNS (cf. ATA/692/2014 du 2 septembre 2014 consid. 5b).

18. En l'espèce, d'après les éléments du dossier, les quatre bâtiments dont la démolition a été autorisée avaient certes reçu la valeur « exceptionnel » lors d'un précédent recensement architectural (1993). Cependant, à l'occasion d'un plus récent recensement (2018), leur valeur a été réduite à « intéressant ».

    À ce jour, même si la recourante estime que ces bâtiments sont dignes d'intérêt, ils ne sont au bénéfice d'aucune mesure de protection particulière telle qu'une mise à l'inventaire (art. 7 LPMNS) ou un classement (art. 10 LPMNS). Ils ne figurent pas non plus sur la liste indicative établie par le département concernant les ensembles

soumis aux art. 89 et ss LCI, comme l'indique le préavis de la CMNS du 1er décembre 2020. En outre, ce groupe de bâtiments situé en zone de développement 3 (zone de fond 5) n'est pas soumis aux dispositions régissant les zones à protéger ou les zones protégées au sens des art. 17 let. c de loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 - LAT - RS 700 - et 12 al. 5, 28 et 29 LaLAT. En particulier, le chapitre IX de la LCI qui régit les zones de la Vieille-Ville et du secteur sud des anciennes fortifications, du vieux Carouge, les ensembles du XIXe et du début du XXe siècle, le secteur Rôtisserie-Pélisserie, ainsi que les villages protégés, lesquels font l'objet de dispositions particulières, ne lui est pas applicable. Par ailleurs, dans le cadre de l'instruction de la demande de démolition, le SMS, instance spécialisée, a été consulté et l'a préavisée favorablement, notamment au vu du concours d'architecture et de la pesée des intérêts en présence.

Partant, même si l'immeuble visé par le projet fait partie d'un ensemble de villas répertorié comme « intéressant », et qu'une procédure de mise à l'inventaire est encore pendante, il ne bénéficie pas d'une protection que lui conférerait l'une des mesures prévues par la LPMNS. Dans ces circonstances, il n'y avait donc pas d'obligation pour le département de solliciter le préavis de la CMNS dans le cadre de la M 7_____.

Au demeurant, les arguments soulevés par la recourante au sujet de la décision de mise à l'inventaire n'ont pas à être traités dans la présente procédure, dès lors que la procédure est encore pendante auprès du département.

L'autorisation de démolition-reconstruction ne viole donc pas l'art. 4 LPMNS et le grief doit être rejeté.

19. La recourante fait ensuite grief d'une violation de l'art. 2 al. 1 de la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957 (LGZD - L 1 35) dans la mesure où le périmètre en cause n'a fait l'objet ni d'une modification du PLQ en vigueur, ni de l'adoption d'un nouveau PLQ.

20. Les dispositions de la LGZD fixent les conditions applicables à l'aménagement et l'occupation rationnelle des zones de développement 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).

21. Aux termes de l'art. 12 al. 4 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT - L 1 30) « en vue de favoriser l'urbanisation, la restructuration de certains territoires, l'extension des villages ou de zones existantes, la création de zones d'activités publiques ou privées, le Grand Conseil peut délimiter des périmètres de développement, dits zones de développement, dont il fixe le régime d'affectation. […] À l'intérieur de ces

périmètres, le Conseil d'Etat peut, en vue de la délivrance d'une autorisation de construire, autoriser le département à faire application des normes résultant de la zone de développement, en lieu et place de celles de la zone à laquelle elle se substitue ».

22. La chambre administrative de la Cour de justice a eu l'occasion de préciser qu'il ressort tant de la LaLAT que de la LGZD que la délimitation d'une zone de développement par le Grand Conseil ne suffit pas à elle seule pour l'application des normes de cette zone. Ces dernières ne sont applicables qu'après autorisation du Conseil d'État ou renonciation de ce dernier à l'établissement d'un PLQ. Les normes de la zone primaire restent donc applicables à la zone de développement constructible aussi longtemps que le Conseil d'État n'a pas autorisé leur application en approuvant un PLQ, assorti d'un règlement, et les conditions particulières applicables au projet ou tant qu'il n'a pas renoncé à l'établissement d'un PLQ (ATA/1144/2018 du 30 octobre 2018 et les références citées, dont ATA/857/2014 du 4 novembre 2014 consid. 8).

23. À teneur de l'art. 21 al. 1 LAT, les plans d'affectation ont force obligatoire pour chacun. Lorsque les circonstances se sont sensiblement modifiées, les plans d'affectation feront l'objet des adaptations nécessaires (art. 21 al. 2 LAT).

En droit genevois, l'art. 13A al. 1 LaLAT est le pendant de l'art. 21 al. 2 LAT et dispose que, lorsque les circonstances se sont sensiblement modifiées, les plans d'affectation sont réexaminés et, si nécessaire, adaptés.

Ces dispositions tendent à assurer à la planification une certaine stabilité, sans laquelle les plans d'aménagement ne peuvent remplir leur fonction (ATF 144 II 41 consid. 5.1 ; 128 I 190 consid. 4.2 et les arrêts cités; arrêt du Tribunal fédéral 1C_387/2016 du 1er mai 2017 consid. 4.2 ; ATA/473/2009 du 29 septembre 2009 consid. 7). La stabilité des plans est un aspect du principe, plus général, de la sécurité du droit, qui doit permettre aux propriétaires fonciers, comme aux autorités chargées de mettre en oeuvre la planification, de compter sur la pérennité des plans d'affectation (ATF 128 I 190 consid. 4.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_176/2016 du 10 mai 2017 consid. 5). De manière générale, on considère que plus un plan est récent, plus on doit pouvoir compter sur sa stabilité, ce qui implique que les motifs justifiant une révision doivent être d'autant plus importants (Heinz Aemisegger/Alfred Kuttler/Pierre MOOR/Alexander RUCH, Commentaire de la LAT, 1999, ad art. 21 p. 14). Le Tribunal fédéral a cependant posé le principe très clair selon lequel les propriétaires ne sauraient déduire de la garantie de la propriété un droit acquis au maintien du régime applicable à leur bien-fonds en vertu d'un plan d'affectation (ATF 123 I 175 consid. 3a). D'autres acteurs, comme les propriétaires ou habitants voisins, peuvent aussi avoir intérêt au maintien d'affectations qui, par exemple, les préservent des nuisances (Heinz Aemisegger/Pierre MOOR/Alexander RUCH/Pierre TSCHANNEN, Commentaire pratique LAT : planifier l'affectation, 2016, ad art. 21 p. 665-666).

24. Les plans doivent être révisés lorsque les circonstances déterminantes se sont modifiées depuis leur adoption. Il s'agit d'une obligation imposée à l'autorité chargée de la planification (arrêt du Tribunal fédéral 1C_636/2015 du 26 mai 2016 consid. 2.3.1). Les circonstances à prendre en considération peuvent être de fait ou de droit (ATF 127 I 103 consid. 6b). Elles sont notamment les suivantes : la durée de validité du plan, le degré de précision et de réalisation du plan, les motifs de modification, l'étendue de la modification requise et l'intérêt public y relatif (ATF 140 II 25 consid. 3.1 ; 128 I 190 consid. 4.2).

25. L'art. 21 al. 2 LAT est une solution de compromis entre deux exigences contradictoires : d'une part, l'aménagement du territoire étant un processus continu, et la détermination des différentes affectations impliquant des pesées d'intérêts fondées sur des circonstances changeantes et des pronostics qui ne se confirment jamais entièrement, l'adaptation périodique des plans d'affectation est indispensable pour assurer, progressivement, leur conformité aux exigences légales ; d'autre part, il faut tenir compte des intérêts privés et publics dont la protection nécessite une certaine sécurité juridique. La jurisprudence souligne que, pour apprécier l'évolution des circonstances et la nécessité d'adapter un plan d'affectation, une pesée des intérêts s'impose. L'intérêt à la stabilité du plan doit être mis en balance avec l'intérêt à l'adoption d'un nouveau régime d'affectation. Selon les cas, des intérêts publics pourront également justifier soit la stabilité du plan, soit son adaptation. Il incombe donc à l'autorité appelée à statuer sur un projet de modification d'un plan en vigueur d'examiner, en fonction des circonstances concrètes, une pluralité d'intérêts (ATF 132 II 408 consid. 4.2).

26. De façon générale, il y a lieu de reconnaître que les circonstances se sont sensiblement modifiées lorsque l'on pouvait raisonnablement estimer que la collectivité aurait pris des décisions différentes si elle avait été confrontée à ces circonstances au moment où elle s'est déterminée (Heinz Aemisegger/Alfred Kuttler/Pierre MOOR/Alexander RUCH, op. cit., ad art. 21 p. 14).

    L'écoulement du temps constitue souvent un facteur déterminant en faveur d'une adaptation aux circonstances nouvelles. La chambre administrative a ainsi jugé que l'écoulement de vingt ans justifiait que le Grand Conseil modifie le périmètre de protection des rives du lac (ATA/805/2015 du 11 août 2015, consid. 16), ou encore que l'écoulement de douze ans suffisait pour ne pas privilégier la stabilité lorsqu'un nouveau zonage en bordure de l'Arve d'une parcelle, en zone villas depuis les années 1960 et en zone à protéger depuis 1995, entendait répondre à la crise du logement (ATA/580/2007 du 27 novembre 2007 consid. 3.b).

27. En l'espèce, le sous-périmètre où se situe le projet de démolition-reconstruction litigieux se trouve dans le périmètre du PLQ n° 5_____ adopté en 1982. S'il est en vigueur depuis presque 40 ans, les circonstances invoquées par la recourante ne tendent pas à démontrer que la planification en vigueur n'est plus adaptée. En effet, les modifications légales ne sont pas propres à rendre caducs les plans

adoptés précédemment, lorsqu'ils l'avaient été en conformité à la LAT. En outre, le PDCn 2030 tend à accentuer le besoin de densification du territoire, ce que prévoyait déjà le PLQ de 1982, qui répond dès lors pleinement aux objectifs actuels du droit de l'aménagement du territoire à Genève. Par ailleurs, les impératifs de protection du patrimoine bâti ne sauraient justifier une modification du PLQ, dès lors que la valeur de recensement des bâtiments en cause a diminué et n'empêche actuellement plus leur démolition.

Il appert ainsi que les circonstances ne se sont pas sensiblement modifiées au point de mettre à mal le principe de stabilité des plans et d'exiger une adaptation de la planification.

28. Reste toutefois à examiner la question de savoir si, dans le cas d'espèce, l'adoption d'un nouveau PLQ était nécessaire pour la réalisation du projet en cause.

29. Selon l'art. 2 al. 1 let. a LGZD, la délivrance d'autorisations de construire selon les normes d'une zone de développement est subordonnée, sous réserve des demandes portant sur des objets de peu d'importance ou provisoires, à l'approbation préalable par le Conseil d'Etat d'un plan localisé de quartier au sens de l'art. 3 LGZD, assorti d'un règlement.

30. Aux termes de l'art. 3 al. 2 LGZD, dans les grands périmètres, les plans localisés de quartier peuvent prévoir un ou plusieurs sous-périmètres où seuls sont fixés la surface brute de plancher et les droits à bâtir des terrains concernés. Ce ou ces sous-périmètres sont réservés à l'adoption ultérieure de plans localisés de quartier couvrant un ou plusieurs de ces sous-périmètres et respectant la surface brute de plancher et les droits à bâtir qui leur sont ainsi assignés. Dans cette hypothèse, afin de mieux garantir le principe de l'équivalence des droits à bâtir, le tableau et schéma de répartition et localisation des droits à bâtir peut prévoir des reports, d'un sous-périmètre à un autre, respectivement à un autre secteur du même plan localisé de quartier, de droits à bâtir attachés à des terrains compris dans une même catégorie de zone. L'art. 2 al. 2 LGZD reste applicable à ces sous-périmètres.

31. D'après l'art. 2 al. 2 LGZD, 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), dont celle d'une autorisation pour des projets de constructions ou installations conformes au 1er prix d'un concours d'urbanisme et d'architecture réalisé conformément à la norme SIA applicable, sur la base d'un cahier des charges accepté par le département du territoire (let. e). Il ressort des débats parlementaires au sujet de la dérogation prévue par l'art. 2 al. 2 LGZD, dans le cadre du PL 8398, qu'il a été expressément renoncé à prévoir un accord du Conseil administratif ou du maire au profit d'une simple consultation (MGC 2003-2004/VII D/31 1824).

32. L'arrêté du Conseil d'État appliquant les normes d'une zone de développement fait partie intégrante de l'autorisation définitive. Le recours contre cette dernière emporte recours contre ledit arrêté (art. 3A al. 3 LCI).

33. En outre, dès le dépôt du recours, le pouvoir de traiter l'affaire qui en est l'objet passe à l'autorité de recours (art. 67 al. 1 LPA). L'art. 67 al. 2 LPA prévoit toutefois que l'autorité de première instance peut, en cours de procédure, reconsidérer ou retirer sa décision ; en pareil cas, elle notifie sans délai sa nouvelle décision aux parties et en donne connaissance à l'autorité de recours. Cette pratique répond à l'intérêt lié à l'économie de la procédure, dans la mesure où si, sur le vu du recours, l'autorité administrative intimée s'aperçoit qu'elle s'est trompée dans l'application du droit, il se justifie qu'elle ait la possibilité de se raviser et de rendre une nouvelle décision plutôt que de persister dans une position qu'elle-même considère comme erronée (cf. arrêt du Tribunal fédéral 2C_653/2012 du 28 août 2012 consid. 4.2.3 ; cf. aussi ATF 127 V 228 consid. 2b/bb et les références citées). L'autorité de recours continue alors à traiter le recours dans la mesure où la nouvelle décision ne l'a pas rendu sans objet (art. 67 al. 3 LPA ; cf. à ce sujet Stéphane GRODECKI/Romain JORDAN, Code annoté de procédure administrative genevoise, 2017, n. 861 p. 229 et n. 866 p. 230).

34. Dans un jugement récent, la chambre administrative de la Cour de justice a considéré que la délégation dont se prévalait le département pour rendre en lieu et place du Conseil d'État un arrêté départemental dispensant la constructrice de l'obligation d'établir un PLQ était illégale. En effet, selon l'art. 2 al. 3 LECO, lorsque la loi attribue une compétence au Conseil d'Etat, celui-ci peut la déléguer, par voie réglementaire, à un département, un service ou une autre entité subordonnée, sauf si la loi interdit expressément la sous-délégation de cette compétence. Dans tous les cas, les pouvoirs conférés au Conseil d'Etat par la Constitution de la République et canton de Genève, du 14 octobre 2012, restent réservés. La Chambre administrative a ainsi jugé que dans le mesure où l'art. 5 RGZD prévoyait qu'après examen de la demande définitive en autorisation de construire, le département, en application de l'art. 2 al. 1 let. b de la loi, fixait les conditions particulières conformément aux art. 4 et 5 de la loi et statuait sur l'application au projet présenté des normes de la zone de développement considérée, cela ne constituait pas une base réglementaire suffisante pour fonder la compétence du département pour renoncer à l'exigence d'un PLQ (ATA/1152/2020 du 17 novembre 2020 consid. 7).

35. Cependant, depuis le 3 mars 2021, le RGZD prévoit expressément que la compétence attribuée au Conseil d'État par l'art. 2 al. 2 LGZD est déléguée au département (art. 5 al. 2 RGZD).

36. En l'espèce, la parcelle concernée par le projet querellé se situe en zone d'affectation primaire 5 et en zone de développement 3. En outre, le 20 août 2020,

le département a prononcé un arrêté autorisant l'application des normes de la 3ème zone aux bâtiments à construire selon le dossier relatif à la DD 8_____.

Il est établi que le périmètre en question est déjà soumis au PLQ n° 5_____, qui réserve l'affectation du sous-périmètre litigieux et fixe déjà une surface brute de plancher maximum. Par ailleurs, à teneur du PDCn 2030, les parcelles sur lesquelles sont érigés les bâtiments en cause se situent dans un secteur de densification différenciée de la couronne urbaine (fiche A02) et dans le périmètre du grand projet D_____.

Puisque le PLQ de 1982 prévoit une affectation ultérieure du sous-périmètre en question et fixe également la surface brute de plancher maximum autorisée, ce sous-secteur doit en principe être soumis à l'exigence d'un PLQ de détail au sens de l'art. 3 al. 2 LGZD.

Toutefois, sur la base de l'art. 2 al. 2 let. e LGZD, le département a prononcé en cours de procédure un arrêté autorisant l'application des normes de la 3ème zone aux bâtiments à construire selon le dossier relatif à la DD 8_____, reprenant les termes de l'arrêté départemental du 20 août 2020, et prévoyant également qu'il était renoncé à l'établissement d'un PLQ. S'il l'on peut regretter que l'arrêté adopté en cours de procédure ne soit pas daté, il a été signé, d'après les déclarations du département, le 31 mars 2021, ce qui correspond ainsi à la date d'adoption dudit acte. Dès lors, force est de constater que l'arrêté prévoyant la renonciation à l'exigence d'un PLQ pour ce sous-périmètre a été prononcé par l'autorité compétente en vertu de l'art. 5 al. 2 RGZD.

Concernant la prétendue tardiveté de la renonciation au PLQ, la recourante ne peut être suivie. En effet, toutes les parties ont été avisées, en cours de procédure, de l'adoption de l'arrêté, lequel leur a été transmis en date du 16 avril 2021 par le tribunal de céans. Elles ont ainsi pu faire valoir leurs arguments contre cet acte dans le cadre de la présente procédure, de sorte que leur droit d'être entendu a été respecté. Par ailleurs, à la lecture de l'arrêté du 31 mars 2021, il apparait qu'il a été prononcé au vu du préavis favorable, sous condition, du Conseil administratif de la ville de C_____ du 5 novembre 2018, de celui favorable, sous conditions, de l'office cantonal du logement et de la planification foncière du 4 juin 2020 et du préavis favorable de la direction de la planification directrice cantonale et régionale du 19 février 2018. S'agissant du préavis de la commune de C_____ du 8 novembre 2018, la commune, qui s'était prononcée sur la base d'un dossier complet, était entièrement favorable au projet de construction litigieux. Si le dernier préavis de la commune du 1er décembre 2021 s'avère défavorable à une dérogation selon l'art. 2 al. 2 LGZD, force est de constater que selon le texte de cette disposition, seule la consultation de la commune est exigée, mais non pas nécessairement son accord, le département restant dès lors libre de s'écarter d'un préavis négatif (art. 3 al. 3 LCI). Cette lecture du texte clair de la loi est corroborée par les débats parlementaires au sujet dudit article (MGC 2003-

2004/VII D/32 1824). Ainsi, bien qu'il eût été préférable que le préavis de la commune soit demandé avant le prononcé de l'arrêté de renonciation au PLQ et que ledit arrêté, produit le 14 avril 2021, soit prononcé avant la délivrance de l'autorisation de construire, de sorte que, conformément à l'art. 3A al. 3 LCI, il aurait fait partie intégrante de l'autorisation de construire, il apparait néanmoins que la renonciation au PLQ ne se base pas sur des éléments postérieurs à la délivrance des autorisations litigieuses, mais sur des éléments antérieurs.

Par ailleurs, le projet en question répond aux exigences du PLQ n° 5_____, à celles de la zone de développement 3 et a également été lauréat d'un concours d'urbanisme et d'architecture en 2015. Force est ainsi de constater que le projet de construction litigieux respecte les conditions du PLQ n° 5_____ ainsi que celles de l'art. 2 al. 2 let. e LGZD.

Au vu des circonstances, il ne serait pas conforme au principe d'économie de la procédure d'annuler les autorisations litigieuses en raison de la temporalité de l'arrêté pris en cours de procédure, alors qu'en toute hypothèse, le projet est entièrement conforme au droit. Obliger le département à instruire à nouveau le dossier en adoptant un tel arrêté avant la délivrance de l'autorisation de construire s'avérerait, dans les circonstances du cas d'espèce, être constitutif de formalisme excessif, dès lors que le projet est conforme au PLQ, aux normes de la 3ème zone de développement et que la commune a préavisé favorablement le projet. Cette solution peut être rapportée à celle qu'admet la jurisprudence lorsqu'il est question d'obtenir durant la procédure judiciaire un préavis d'une instance qui ne s'est pas prononcée sur un projet (arrêt du Tribunal fédéral 1C_449/2020 du 26 août 2021).

37. Le grief doit donc être écarté.

38. Entièrement mal fondé, le recours est rejeté.

39. 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, est condamnée au paiement d'un émolument s'élevant à CHF 1'500.- ; il est partiellement couvert par l'avance de frais de CHF 700.- versée à la suite du dépôt du recours.

40. Vu l'issue du litige, une indemnité de procédure de CHF 1'500.-, 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 30 septembre 2020 par A_____ contre la décision du département du territoire du 31 août 2020 ;

2. déclare sans objet la demande d'effet suspensif du 18 novembre 2020 ;

3. le rejette ;

4. met à la charge de la recourante un émolument de CHF 1'500.-, lequel est partiellement couvert par l'avance de frais de CHF 700.- ;

5. condamne la recourante à verser à l'intimée une indemnité de procédure de CHF 1'500.- ;

6. 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 trente 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 : Olivier BINDSCHEDLER TORNARE, président, François DULON et Aurèle MULLER, juges assesseurs.

Au nom du Tribunal :

Le président

Olivier BINDSCHEDLER TORNARE

Copie conforme de ce jugement est communiquée aux parties.

Genève, le La greffière