

# **BGE BGE 113 Ia 266 vom 1. Januar 1987**

Bundesgericht (BGE), 1987-01-01, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge\\_BGE\\_113\\_Ia\\_266](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_BGE_113_Ia_266)

FR: BGE BGE 113 Ia 266 du 1 janvier 1987

IT: BGE BGE 113 Ia 266 del 1 gennaio 1987

## **Regeste**

Regeste Raumplanung; Umzonung aus einer Einfamilien- in eine Mehrfamilienhauszone (Erhöhung der Baudichte). Die Erhöhung der Baudichte hilft, im konkreten Fall die bestehende akute Wohnungsnot zu bekämpfen und eine weitere Schmälerung der Landwirtschaftszone, die bereits unter dem vom EJPD festgesetzten Richtwert der Fruchtfolgefläche liegt, zu vermeiden (E. 3a). Die Erhöhung der Baudichte von in unmittelbarer Nähe einer städtischen Agglomeration befindlichen Zonen ist an gewisse Bedingungen geknüpft: die neuen Bauten müssen sich in die bereits überbaute Umgebung harmonisch einfügen lassen und dürfen sie nicht beeinträchtigen. Im konkreten Fall sind diese Voraussetzungen erfüllt (E. 3a). Art. 35 Abs. 3 RPG. Vorliegen objektiver, ernstzunehmender Gründe, die ein Abweichen von den Grundsätzen eines vor mehr als zehn Jahren erstellten kantonalen Richtplanes - im konkreten Fall lediglich eines Arbeitspapiers ohne rechtliche Tragweite - erlauben (E. 3b).

Regeste Aménagement du territoire; déclassement d'une zone de villas en une zone de petits immeubles (densification des constructions). La densification prévue répond en l'espèce à la nécessité de remédier à une grave crise du logement et de ne pas amputer davantage une aire agricole déjà inférieure aux chiffres indicatifs de la surface d'assolement cantonale, donnés par le Département fédéral de justice et police (consid. 3a). L'augmentation de la densité des zones à bâtir sises à proximité d'une agglomération urbaine ne saurait avoir lieu de manière désordonnée: les nouvelles constructions doivent s'intégrer au milieu bâti existant et ne pas lui porter préjudice. Ces exigences sont remplies dans le cas particulier (consid. 3a). Art. 35 al. 3 LAT. Existence de raisons objectives et sérieuses de s'écarter des principes d'un plan directeur cantonal - simple document de travail sans portée juridique en l'espèce - fixés il y a plus de dix ans (consid. 3b).

Regesto Pianificazione del territorio; declassamento di una zona di ville in zona di piccoli immobili per più famiglie (aumento della densità edilizia). L'aumento della densità previsto risponde nella fattispecie alla necessità di ovviare ad una grave crisi dell'alloggio e di non ridurre ulteriormente un'area agricola già inferiore al valore indicativo della superficie per l'avvicendamento delle colture fornito dal Dipartimento federale di giustizia e polizia (consid. 3a). L'aumento della densità delle zone edificabili ubicate in prossimità di un'agglomerazione urbana non può avvenire in modo disordinato: le nuove costruzioni devono integrarsi nell'ambito edificato esistente e non pregiudicarlo. Tali condizioni sono adempiute nel caso concreto (consid. 3a). Art. 35 cpv. 3 LPT. Esistenza di ragioni obiettive e serie per scostarsi dai principi di un piano direttore cantonale - nella fattispecie, semplice documento di lavoro senza rilevanza giuridica - determinati più di dieci anni fa (consid. 3b).

## **Erwägungen**

**E. 3**

Pour l'essentiel, les recourants critiquent le déclassement de terrains voisins des leurs de la zone de villas 5 A, avec un coefficient d'utilisation du sol de 0,2, en zone de développement 4 B avec un coefficient de 0,6. Pratiquement, la loi attaquée permettra d'édifier une dizaine de petits bâtiments locatifs abritant environ 130 logements en lieu et place d'une trentaine de villas. a) Pour justifier cette densification, le Conseil d'Etat expose notamment - et sans être contredit - que les zones à bâtir occupent environ 30% du territoire cantonal. La zone agricole, qui représente 47% de ce territoire, ne saurait être amputée davantage au profit des zones à bâtir, afin de maintenir une aire agricole suffisante (art. 3 al. 2 lettre a LAT). A cet égard, il y a lieu de relever que le chiffre indicatif de la part cantonale de la surface d'assolement, selon la décision du Département fédéral de justice et police du 6 janvier 1987, est de 10 500 ha, alors que selon une première estimation des autorités genevoises cette surface ne pourra être que d'environ 8500 ha. Par ailleurs, la zone de villas est très étendue, puisqu'elle occupe 47% des zones à bâtir et 60% des zones affectées à l'habitat (abstraction faite des zones industrielles). Or, le canton de Genève doit faire face à une grave crise du logement. Dans ces conditions, et pour assurer une utilisation mesurée du sol (art. 1 al. 1 LAT), il apparaît raisonnable et pour le moins pas arbitraire d'augmenter la densité des zones à bâtir existantes là où cela se révèle possible et admissible, notamment dans les zones de villas qui se trouvent à proximité de l'agglomération urbaine. Cette densification ne saurait toutefois avoir lieu de manière désordonnée. Il convient que les nouvelles constructions s'intègrent au milieu bâti existant et ne lui portent pas préjudice (art. 1 al. 2 lettre b LAT). La mesure d'aménagement critiquée répond parfaitement à ces exigences. La densification prévue reste mesurée et ne crée pas une disproportion manifeste entre les villas existantes et les futures constructions. Le milieu bâti existant ne souffrira pas foncièrement de la proximité de la nouvelle zone, d'autant que celle-ci se trouve à une extrémité du quartier. Il s'avère aussi que le projet de construction litigieux permettra de ménager d'importants espaces de verdure et une très grande partie des arbres existants. Au reste, le site de Pinchat aux portes de la ville, bien desservi par des transports publics proches, bénéficiant d'un BGE 113 Ia 266 S. 270 établissement scolaire et de terrains de sport, se prête à l'aménagement envisagé. Il résulte de ces considérations que les autorités cantonales ont en l'espèce été guidées par des motifs pertinents et sérieux. b) Les recourants font valoir que la loi attaquée décrète une affectation des terrains contraire au plan directeur cantonal de 1975 prévoyant dans le secteur en cause de l'habitation à faible densité (villas). La loi fédérale sur l'aménagement du territoire dispose, à l'art. 35 al. 3, que les plans directeurs cantonaux en force au moment de son entrée en vigueur conservent leur validité selon le droit cantonal jusqu'à l'approbation par l'autorité compétente d'un plan établi selon les exigences fédérales. En d'autres termes, le plan directeur ancien n'a en principe pas les effets que donne la LAT à une telle réglementation (DFJP/OFAT, Etude relative à la LAT, n. 6 ad art. 35), mais ceux que lui conférait à l'époque le droit cantonal. A cet égard, le plan directeur cantonal précise qu'il est un document de travail et non pas un document de portée juridique. Lorsqu'il en a approuvé le principe, le Conseil d'Etat a mentionné qu'il s'agissait d'une référence indicative pour l'établissement de programmes d'investissements publics et privés. De plus, les plans directeurs établis selon la LAT doivent être adaptés lorsque les circonstances se sont modifiées et que de nouvelles tâches se présentent, un réexamen s'imposant de toute façon tous les dix ans (art. 9 al. 2 et 3 LAT). C'est dire que le Grand Conseil pouvait en l'occurrence s'écarter des principes du plan directeur Alvéole Rhône - Arve Sud, commune de Carouge, adopté par les autorités communales en 1974 (DFJP/OFAT, op.cit., n. 10 ad art. 9). Or, comme on l'a vu plus haut, il existe en l'espèce

des raisons objectives et sérieuses de s'écarter de principes directeurs fixés il y a largement plus de dix ans. c) C'est sans arbitraire que le Grand Conseil a admis que les problèmes de circulation ne faisaient pas obstacle à l'adoption de la loi attaquée. L'ingénieur de circulation entendu par la Commission de développement a déclaré que le secteur de Pinchat était bien desservi sur le plan des transports en commun et des cheminements piétons. De plus, selon ce spécialiste, le chemin Vert est apte à supporter le trafic engendré par les constructions prévues, le seul point délicat étant le carrefour chemin de Pinchat - chemin Vert, qui peut toutefois être aménagé en conséquence. BGE 113 Ia 266 S. 271 Au demeurant, les équipements ne doivent pas être nécessairement existants au moment de l'adoption d'une mesure de planification; il suffit qu'ils soient réalisés au moment de la construction des bâtiments, ce qui est possible en l'espèce. Il conviendra cependant, le moment venu, que les autorités compétentes veillent à régler de manière satisfaisante les problèmes de circulation, notamment pour parer aux dangers que courraient les usagers, en particulier les enfants sur le chemin de l'école.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.