

GE_GERICHTE ATA/230/2018 vom 13. März 2018

GE Cour de justice, 2018-03-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_230_2018

FR: GE_GERICHTE ATA/230/2018 du 13 mars 2018

IT: GE_GERICHTE ATA/230/2018 del 13 marzo 2018

Regeste

Résumé: Examen de la conformité au droit d'un arrêté de remembrement parcellaire dans le périmètre d'un PLQ. Examen des principes de compensation réelle, d'égalité de traitement et de coordination. L'expropriation par un autre arrêté d'une partie de la parcelle n'empêche pas un remaniement du solde compte tenu des assiettes différentes. Les droits à bâtir du recourant, fixés dans le PLQ, ne sont pas touchés par l'arrêté. Recours infondé.

Erwägungen

E. 12

septembre 1985 - LPA - E 5 10). 2)

Le litige porte sur un arrêté de remaniement parcellaire touchant la parcelle du recourant.

- 7/11 - A/2228/2017 3) a. Le remaniement parcellaire est prévu dans la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700) lorsque la réalisation de plans d'affectation l'exige. Le remembrement peut être ordonné d'office et au besoin exécuté par l'autorité compétente (art. 20 LAT). Ce mandat à l'égard des cantons est renforcé depuis 2012 par l'adoption de l'art. 15a al. 1 LAT lequel dispose que les cantons prennent en collaboration avec les communes les mesures nécessaires pour que les zones à bâtir soient utilisées conformément à leur affectation, notamment en ordonnant des mesures d'amélioration foncières telles que le remembrement de terrains. . b. Le droit genevois prévoit que les PLQ sont accompagnés d'un règlement de quartier qui détermine notamment les garanties (notamment servitudes, engagements financiers, cessions fiduciaires de droits à bâtir) fixées dans chaque cas particulier pour assurer la réalisation de l'ensemble et, le cas échéant, les remaniements parcellaires nécessaires (art. 4 al. 1 let. b de la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957 - LGZD - L 1 35). En exécution de cette disposition, le Conseil d'État peut exiger, soit par règlement de quartier, soit par décision particulière, que soit réalisé un remaniement parcellaire (art. 4 al. 3 LGZD avec un renvoi erroné à l'al. 1 let. d, ancienne dénomination correspondant au texte actuel de l'al. 1 let. b LGZD).

Dans ce cas, le Conseil d'État fixe le périmètre et les modalités du remaniement parcellaire (art. 12 al. 2 du règlement d'application de la loi générale sur les zones de développement du 20 décembre 1978 - RGZD - L 1 35.01).

À défaut d'accord entre les propriétaires concernés sur un remaniement parcellaire permettant à chaque parcelle prise isolément de bénéficier de son droit à bâtir ou la réalisation d'opérations ultérieures, le Conseil d'État peut imposer un tel plan de remaniement (art. 1 al. 3 et 4 de l'annexe au règlement d'application de la loi générale sur les zones de développement, règlement de quartier, projet type du 20 décembre 1978 - RGZD2 - L 1 35.04 applicable par renvoi de l'art. 4 al. 2 LGZD). 4)

La garantie constitutionnelle du droit de propriété (art. 26 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 - Cst. - RS 101) n'exclut pas que, dans le cadre d'un remaniement parcellaire, un propriétaire foncier puisse être contraint d'abandonner ses immeubles et d'en recevoir d'autres en échange. Elle garantit toutefois que l'échange intervienne conformément au principe de la compensation réelle ou d'équivalence. Ainsi, l'attribution doit porter sur des terres équivalentes en quantité et en qualité, à celles que les propriétaires ont cédées. Il s'agit d'un principe qualifié de principe relativement absolu dans la mesure où il ne vaut que pour autant que le but du remaniement et les nécessités techniques le permettent. Dans l'appréciation des circonstances techniques, l'autorité jouit d'une certaine marge d'appréciation (ATF 122 I 120 consid. 5 ; arrêt du Tribunal fédéral du 1er février 2001, consid. 2 ; Eloi JEANNERAT, Commentaire pratique

- 8/11 - A/2228/2017 LAT, 2016, ad art. 20 LAT, n 40, p. 638). Tout remaniement parcellaire doit respecter le principe de l'égalité de traitement des propriétaires. Tous subissent les risques du remembrement et bénéficient de ses avantages de la même manière. Il suffit toutefois que les disparités relevées à l'issue de la confection du nouvel état ne soient pas manifestes ou choquantes (art. 8 al. 1 Cst ; arrêt du Tribunal fédéral IP.440/2000 précité consid. 2 ; Eloi JEANNERAT, op. cit., n. 46 p. 642-643). 5)

Le recourant fait grief au Conseil d'État de ne pas respecter les principes de compensation réelle et d'égalité de traitement.

Selon lui, il se retrouverait avec une parcelle deux fois plus petite et les SBP auraient diminué. En outre, les intimés pouvaient construire leur immeuble, mais lui non. Il était inconcevable de respecter les quotas de logements sociaux et l'indice d'utilisation du sol (ci-après : IUS) avec la surface restante. Les possibilités de construire étaient loin d'être équivalentes.

Or, le remaniement prévoit une augmentation de la surface des terrains en faveur du recourant, ce qui est en contradiction avec son premier argument. S'agissant des droits à bâtir qui ne font pas l'objet de l'arrêté mais qui sont fixés dans le PLQ, il suffit de relever que celui-ci prévoit un maximum de 4'175 m² de SBP en faveur du recourant dans l'immeuble D, à construire. Le PLQ précise encore que les droits à bâtir sont calculés sur la base de la surface des parcelles avant cession au domaine public. L'arrêté de remaniement n'a aucune incidence sur ces droits à bâtir qui découlent uniquement du PLQ, lequel ne fait pas l'objet du présent recours et qui indique déjà que les droits à bâtir sont fixés sans prendre en compte les éventuelles cessions au domaine public. Quant au respect des quotas de logements sociaux ou le respect de l'IUS, ces éventuelles questions ne sont pas non plus réglées par l'arrêté litigieux.

Le recourant expose que la valeur de sa parcelle est bien supérieure à celle des terrains qu'il recevra en échange. Il soutient en avoir fait l'acquisition à un prix élevé, correspondant à celui d'un terrain en zone villa. Or, le recourant a déjà fait valoir ces arguments en vain dans plusieurs procédures qui ont donné lieu à un arrêt du Tribunal fédéral IP.264/1997, des arrêts du Tribunal administratif du 8 janvier 2002 (A/341/2001-TPE), du 1er février 2005 (ATA/46/2005) dans lesquels la collocation en zone agricole a été retenue, malgré l'argumentation similaire développée par le recourant. En conséquence, rien ne permet de retenir que les terrains échangés situés dans le périmètre du PLQ, en zone de développement 3, zone de fond agricole, ne seraient pas équivalents.

Le reste de l'argumentation du recourant manque de substance, puisqu'il n'explique pas en quoi les intimés seraient favorisés, ni pourquoi ils pourraient construire leur immeuble ou pourquoi lui-même ne le pourrait pas. En tout état, le présent litige ne porte pas sur les autorisations de construire qui auraient été ou pourront être délivrées.

- 9/11 - A/2228/2017

Les griefs du recourant seront donc écartés. 6)

Le recourant fait encore grief à l'autorité de n'avoir pas respecté le principe de coordination, en ne prenant pas en compte l'arrêté d'expropriation du 22 mars 2017.

Une autorité doit être chargée de la coordination lorsque l'implantation ou la transformation d'une construction ou d'une installation nécessite des décisions émanant de plusieurs autorités (art. 25a al. 1 LAT). Les principes qui s'appliquent alors, détaillés à l'al. 2, sont également applicables par analogie à la procédure des plans d'affectation (art. 25a al. 3 LAT). Le Tribunal fédéral a précisé que si une certaine coordination pouvait apparaître souhaitable entre une procédure de remembrement et une procédure de planification, elle n'était pas formellement exigée par la LAT, mais, le cas échéant, par le droit cantonal. Selon les circonstances, la procédure de remembrement pouvait être traitée de manière séparée, soit préalablement, soit ultérieurement à la planification (arrêt du Tribunal fédéral 1C_382/2014 du 11 février 2015 consid. 2.3).

Comme vu plus haut, s'agissant du droit cantonal, l'art. 4 al. 3 LGZD prévoit que le remaniement parcellaire peut être prévu dans le règlement du PLQ ou par décision particulière.

Les deux décisions ont été prises par la même autorité, l'on ne se trouve donc pas dans un cas d'application de l'art. 25a LAT et c'est à tort que le recourant fonde son argumentation sur cette disposition.

Les conclusions auxquelles arrive le recourant ne découlent pas non plus d'un manque de coordination au sens de l'art. 12A LPA qui prévoit que, lorsque plusieurs législations ayant entre elles un lien matériel étroit sont applicables à un projet, les procédures doivent être coordonnées, l'un des arrêtés visant à permettre la réalisation d'un ouvrage public et l'autre à permettre la construction par les appelés en cause et le recourant du dernier bâtiment prévu par le PLQ.

L'expropriation d'une partie de la parcelle n'empêche pas un remaniement du solde, les assiettes des deux décisions n'étant pas les mêmes, comme cela ressort des plans figurant au dossier. En outre, comme vu ci-dessus, le PLQ indique déjà que les droits à bâtir ont été calculés indépendamment d'une éventuelle cession au domaine public.

Certes, la dénomination des sous-parcelles figurant dans les tableaux de mutation respectifs des deux arrêtés, soit les sous-parcelles A, B et C, est susceptible de créer une apparence de contrariété. Toutefois, les sous-parcelles concernées sont clairement délimitées spatialement et leur contenance précisée. Aucune contrariété n'existe entre les deux décisions, en dépit de ce qu'a laissé entendre le recourant.

- 10/11 - A/2228/2017 7)

Entièrement infondé, le recours sera rejeté.

Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge du recourant (art. 87 al. 1 LPA) et, une indemnité de CHF 1'000.- sera allouée aux appelés en cause, conjointement et solidairement, à la charge du recourant (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

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