

GE_GERICHTE ATA/456/2022 vom 3. Mai 2022

GE Cour de justice, 2022-05-03, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_456_2022

FR: GE_GERICHTE ATA/456/2022 du 3 mai 2022

IT: GE_GERICHTE ATA/456/2022 del 3 maggio 2022

Erwägungen

E. 24

juin 2015. 8)

Le 14 juillet 2015, le département a présenté sur son site internet une carte du canton intitulée « Programme de densification des quartiers de villas », adoptée le 18 octobre 2015, laquelle désignait les périmètres de la zone villa faisant l'objet de MZ en cours. Cette carte a fait l'objet de plusieurs mises à jour, la dernière le 14 juillet 2020.

La pratique administrative, fiche A03 du PDCn 2030, établie en lien avec la carte précitée, dans ses versions du 26 avril 2018 et 14 juillet 2020, indique, concernant les parcelles dont une MZ est en cours, que la dérogation selon l'art. 59 al. 4 LCI ne s'applique pas. De surcroît, toute requête créant un nouveau logement est refusée selon l'art. 13B LaLAT. L'administration dispose d'un délai de deux ans à compter du refus pour adopter une MZ. 9) a. Il ressort du PL 10'843 déposé le 23 juin 2011 qu'il avait pour objectif d'étendre la ZD 3 à l'ensemble des parcelles comprises dans le périmètre du plan N° 29172A-540, conformément aux dispositions contenues dans le plan directeur cantonal dans sa version mise à jour en juin 2006, approuvée par le Conseil d'État le 28 mars 2007 et par le département fédéral des transports, de l'énergie et de la communication, le 28 juin 2007.

La situation de crise du logement à Genève impliquait des mesures urgentes pour mettre à disposition des périmètres constructibles et destinés à accueillir des logements subventionnés et des logements d'utilité publique au sens de la nouvelle loi LUP : celles qui — comme cela était le cas pour le présent projet de loi — visaient à densifier la 5ème zone et celles qui proposaient des déclassements limités de la zone agricole en continuité de la zone à bâtir.

Le plan directeur communal de C_____, adopté par le Conseil communal le 3 avril 2007, puis approuvé par le Conseil d'État le 27 juin 2007, préconisait

- 16/21 - A/2145/2021 qu'une étude d'urbanisation soit conduite sur l'ensemble du secteur (de Casaï à Corbillettes) tout en posant l'hypothèse d'une densité différenciée. Les immeubles les plus importants, dédiés aux activités devraient prendre place le long de l'avenue Casaï tandis que le logement se situerait à l'arrière dans des immeubles de plus petit gabarit. Depuis lors, les récentes conclusions des études conduites dans le cadre du projet d'agglomération confirmaient l'intérêt du développement du secteur devenu partie intégrante du cœur d'agglomération. Ces conclusions rejoignaient globalement les principes développés par la commune dans son plan directeur.

Situé au nord de la cité des Avanchets, le périmètre concerné était principalement occupé par des villas qui ne présentaient pas de valeur architecturale particulière, ainsi que par une église, un garage et un restaurant. Il était compris entre deux secteurs sis en ZD 3. Le

premier, à l'ouest, sur le territoire de la commune de Meyrin, avait fait l'objet d'un développement matérialisé sous la forme du PLQ n° 26'917 datant de 1978, partiellement remplacé par le PLQ n° 29'594, adopté par le Conseil d'État en mars 2010. Deux requêtes en PL 10'843 8/9 autorisation de construire définitives, conformes à ce dernier, étaient en cours d'instruction. Le second, à l'est, concernait une partie de l'ancienne pépinière Boccard, déclassée en ZD 3, le 16 mars 2000 et au bénéfice du PLQ n° 28'939 en force depuis 2001. Ce quartier était entièrement réalisé. Très bien desservi par les transports publics, ce périmètre était également facilement accessible aux transports individuels, vu la présence d'un réseau de rues principales et secondaires important. D'autre part, les équipements urbains nécessaires (écoles, cycle d'orientation des Coudriers, centre commercial de Balxert) ainsi que des espaces verts existants comme le parc de l'Étang, celui du Marais (zone de verdure adoptée le 28 janvier 2011) ou le parc du cycle d'orientation des Coudriers étaient présents en nombre à proximité du périmètre.

S'agissant du périmètre de Casai / Corbillettes, un premier projet portant le N° 29'172-526-540, visant la création d'une ZD 3 avait été mis à l'enquête publique du 2 mai au 2 juin 2001. Sa surface était alors de 129'680 m², il s'étendait jusqu'au chemin des Corbillettes et jusqu'au chemin Terroux, empiétant ainsi sur le territoire de la commune de Meyrin. L'enquête publique avait suscité environ 315 observations et le Conseil municipal de la commune de Meyrin avait voté un préavis défavorable (16 non, 10 oui et 2 abstentions) le 11 septembre 2001. Le Conseil municipal de C_____ avait préavisé défavorablement le projet modifié (29 contre, 1 abstention) en date du 18 décembre 2001. D'un commun accord entre le Conseiller d'État chargé de l'aménagement du territoire et la commune de C_____, le projet de MZ avait alors été mis en suspens dans l'attente du projet de développement du site de Villars, qui finalement n'avait pas abouti. En août 2010, le Conseil d'État avait auditionné le Conseil administratif de C_____, en application de l'art. 16 al. 4 LaLAT et avait confirmé sa volonté de poursuivre le déclassement de ce périmètre dont la superficie avait été très

- 17/21 - A/2145/2021 légèrement réduite afin de se limiter au territoire de la commune de C_____. En effet, un autre projet de modification des limites de zones (plan N° 29'528) portait sur la partie de Cointrin située sur le territoire de la commune de Meyrin. Lors de cette séance, il avait été convenu que les propriétaires et la commune seraient étroitement associés à l'élaboration des PLQ.

b. Selon la Proposition de motion 2'350, pour donner un coup d'accélérateur à la MZ le long de l'avenue Louis-Casai, déposée le 10 janvier 2017, le Grand Conseil : « considérant le PL 10'843 ; le plan n° 29'172A-540 dressé par le département, modifié le 16 septembre 2010, modifiant les limites de zones sur le territoire de la Commune de C_____ ; la conformité aux planifications directrices cantonales et communales ; la détermination de la commune de C_____ ; la spécificité du périmètre totalement construit sous forme de maisons individuelles occupées soit par leurs propriétaires soit par des locataires ; l'opposition déterminée des habitants et des propriétaires ; la volonté de quelques propriétaires qui bordent l'avenue Louis-Casai de rapidement développer des projets de construction conformes à l'image directrice proposée par le département ; les difficultés rencontrées par le département pour proposer des mesures d'accompagnement suffisantes en faveur des habitants et des propriétaires visés, soit, notamment, des conditions d'échange entre les parcelles et des appartements à bâtir plus souples, des propositions concrètes d'échange possible avec d'autres parcelles sises en zone villa et non visées par de futurs déclassements

ou encore des incitations fiscales ; la possibilité de procéder rapidement à une MZ pour le périmètre dans lequel certains propriétaires souhaitent adhérer au développement prévu et de réserver, pour un temps ultérieur, la modification de zones envisagée sur le solde du périmètre du plan n° 29'172A-540 pour permettre que les obstacles ci-dessus évoqués puissent être discutés et trouvent des solutions acceptables pour tous, invite le Conseil d'État : à modifier le PL 10'843 et partant le plan n° 29'172A-540 modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de C_____ selon le schéma ci-dessous intégré qui pourrait être, le cas échéant, modifié en tant que besoin en fonction des études techniques déjà réalisées ; à modifier le PL 10'843 modifiant les limites de zones sur le territoire de la Commune de C_____ en vue de créer une zone 3 le long de l'avenue Louis-Casaï (en vert sur le schéma) ; à reprendre la procédure du PL 10'843 au stade de l'art. 16 al. 4 LaLAT pour procéder à une nouvelle enquête publique et une nouvelle procédure relative aux oppositions ; à procéder avec diligence à ces opérations afin de permettre au Grand Conseil de statuer rapidement sur les oppositions et de procéder au vote du projet de loi ».

c. Selon l'art. 16 al. 4 LaLAT, simultanément à l'ouverture de l'enquête publique, le département transmet le projet à la commune pour qu'il soit porté à l'ordre du jour du Conseil municipal. À l'issue de l'enquête, le département transmet, en principe dans un délai de quarante-cinq jours, à la commune les observations reçues. L'autorité municipale doit communiquer son préavis dans un

- 18/21 - A/2145/2021 délai de soixante jours à compter de la réception des observations. Son silence vaut approbation sans réserve.

d. Il ressort de l'art. 148 LRGC que si, après avoir été adoptée, une motion est renvoyée au Conseil d'État, ce dernier doit présenter au Grand Conseil un rapport écrit, dans un délai de six mois à compter de la date de la décision de celui-ci, en motivant son refus s'il n'adhère pas à la proposition (al. 1). Le Grand Conseil prend acte de ce rapport (al. 2). Toutefois, si le rapport est incomplet, le Grand Conseil peut demander au Conseil d'État de lui fournir un rapport complémentaire (al. 3). 10) En l'occurrence, il n'est pas contesté que la parcelle concernée par le projet litigieux se trouvait au moment de la décision attaquée dans un périmètre inscrit dans le PDCn 2030 et que le schéma directeur cantonal du PDCn 2030 renvoyait pour ce périmètre à la fiche A03 qui prévoyait une densification de la zone villa par MZ. La parcelle litigieuse y figure encore à la suite de la mise à jour le 14 juillet 2020 du programme de densification des quartiers en zone 5 selon la fiche A03 du plan directeur cantonal.

Le département ne conteste nullement que le PL 10'843, datant de juin 2011, soit de bientôt douze ans, est bloqué en commission depuis son troisième renvoi le 19 février 2015 et n'a connu aucune évolution depuis le dépôt de la motion M 2'350 le 10 janvier 2017 et son vote par le Grand Conseil le 24 février 2017, soit désormais depuis plus de cinq ans. Il ne remet pas davantage en cause le fait que le Conseil d'État a déposé son rapport écrit prescrit à l'art. 148 al. 1 LRGC, daté du 28 mars 2018, motivé, refusant de donner suite à la M 2'350 et que le Grand Conseil en a pris acte le 4 juin 2021. Ainsi, depuis plus de cinq ans désormais, il apparaît que le PL 10'843 doit être considéré comme « au point mort ». La recourante ne peut qu'être suivie lorsqu'elle soutient que le département, notamment et y compris après le début de la présente procédure, n'a pas démontré une intention du législateur de poursuivre le projet de MZ qui fait obstacle à son projet de construction.

Le fait que la parcelle de la recourante figure en rouge sur le programme de densification des quartiers en zone 5 selon la fiche A03 du PDCn, mis à jour encore récemment, illustre certes que la problématique d'une MZ comprenant sa parcelle est toujours d'actualité, mais pas que le processus législatif se poursuive avec diligence.

Aussi, la chambre de céans n'est pas à même de retenir une quelconque action objective du législateur depuis février 2017 en vue de la concrétisation du PL opposé à la recourante pour lui refuser la construction de la villa projetée. Cette situation, en application des critères récemment retenus par le Tribunal fédéral dans l'arrêt 1C_142/2021 précité, conduit à retenir qu'en l'état, le département ne démontre nullement d'expression concrète des objectifs

- 19/21 - A/2145/2021 d'urbanisme du législateur pour le périmètre concerné, ni la poursuite avec diligence et l'expression dans le temps de la volonté de réviser la planification, ni encore les chances de réalisation des objectifs de planification en cause. Le projet de MZ n'est ainsi à teneur des éléments actuels pas suffisamment abouti pour que les exigences précitées puissent être considérées comme étant respectées. Au contraire, de nombreuses démarches restent à entreprendre.

Au vu de ces éléments, s'il ne peut être dit que le législateur a abandonné le projet de MZ, celui-ci étant toujours en suspens devant la commission d'aménagement, il ne l'a en revanche pas mené activement, compte tenu des apparentes divergences entre, pour ce qui concerne le périmètre dans lequel est incluse la parcelle du recourant, le passage en zone 3 ou ZD 3.

Compte tenu de ce constat, le préavis du SPI, le seul défavorable au projet de construction ayant fait l'objet du refus conservatoire querellé, quand bien même selon la jurisprudence cantonale, la chambre de céans observe une certaine retenue pour éviter de substituer sa propre appréciation à celle des commissions de préavis, ne suffit pas à renverser ce constat et à retenir que les conditions des al. 1 et 2 de l'art. 13B LaLAT d'un refus conservatoire étaient réunies. Le département a, au vu de ce qui précède, abusé de son pouvoir d'appréciation en retenant le contraire.

Dans la mesure où l'une des conditions cumulatives de l'art. 13 LaLAT n'est pas réalisée en l'espèce, le recours est fondé. Le jugement du TAPI sera annulé.

Il en sera de même des deux décisions querellées, soit de refus d'autorisation de construire et le bordereau de facture fixant la taxe d'enregistrement et l'émolument.

Conformément à la jurisprudence précitée, la cause sera renvoyée au département pour examen des conditions de délivrance de l'APA et nouvelle décision. 11) Vu l'issue du litige, il ne sera pas perçu d'émolument (art. 87 al. 1 LPA) et une indemnité de procédure de CHF 1'500.- sera allouée à la recourante, à la charge de l'État (art. 87 al. 2 LPA). * * * * *

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