

# **GE\_GERICHTE ATA/45/2008 vom 5. Februar 2008**

GE Cour de justice, 2008-02-05, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ATA\\_45\\_2008](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_45_2008)

FR: GE\_GERICHTE ATA/45/2008 du 5 février 2008

IT: GE\_GERICHTE ATA/45/2008 del 5 febbraio 2008

## **Regeste**

Résumé: Rejet d'un recours contre un refus conservatoire d'autorisation de construire (art. 13B LaLAT). La possibilité de mettre en oeuvre la densification et la mixité prévues par l'étude d'aménagement (masterplan) dans le secteur incluant la parcelle litigieuse est susceptible d'être compromise par le projet de construction. Ce dernier limite clairement le choix laissé aux concepteurs du futur plan d'affectation.

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 56A de la loi sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941 - LOJ - E 2 05 ; art. 63 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

### **E. 2**

La seule question litigieuse est celle de la réalisation des conditions du refus conservatoire de l'autorisation de construire sollicitée, tel que prévues par l'article 13B LaLAT.

### **E. 3**

Le refus conservatoire constitue une mesure provisionnelle individuelle tendant à protéger un processus de révision des plans d'affectations en paralysant l'application du plan en vigueur par l'effet anticipé du plan en gestation. La mesure assure le travail de révision contre les risques représentés par les projets de construction soumis à autorisation qui pourraient le menacer. Le refus vise à maintenir la liberté d'action de l'autorité chargée de l'établissement du plan d'affectation, comme le fait la mesure générale de la zone protégée, prévue à l'article 27 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700 ; P. MOOR, Droit administratif, Vol. I, 23 éd., Berne 1994 p. 180ss; M. BIANCHI, la révision du plan d'affectation communal, Lausanne 1990, p. 180-183. A. GRISEL, Traité de droit administratif, Neuchâtel, 1984, p. 151).

### **E. 4**

a. A Genève, lorsque l'adoption, la modification ou l'abrogation d'un plan d'affectation du sol paraît nécessaire, à l'effet de prévenir une construction qui serait de nature à compromettre des objectifs d'urbanisme ou la réalisation d'équipements publics, le DCTI peut refuser une autorisation de construire sollicitée. Il ne peut s'écouler plus de deux années entre la décision de refus et l'adoption, la modification ou l'abrogation d'un plan d'affectation du sol, la mise à l'enquête du projet devant intervenir dans les douze mois à compter de la décision de refus. A défaut, le propriétaire reprend la libre disposition de son terrain, dans les limites des lois ou plans d'affectation du sol en vigueur (art. 13B al. 1 et 2 LaLAT).

b. Cette disposition légale est entrée en vigueur le 29 mai 2004. Elle a remplacé d'anciens articles prévoyant des mesures conservatoires en vue de l'adoption d'un plan de zone, d'un plan localisé de quartier en zone de développement et d'un plan localisé de quartier en zone ordinaire ainsi que l'interdiction provisoire de morcellement, figurant dans différentes lois. La modification a pour but d'inscrire une seule et unique disposition relative aux mesures conservatoires prises dans l'attente de l'adoption d'un plan d'affectation spécial visé par l'article 13 LaLAT. Cette disposition reprend en substance le

- 8/11 - A/3044/2007 contenu des différentes dispositions existantes, dont notamment l'article 17 aLaLAT et d'harmoniser ces différentes mesures.

Le Conseil d'Etat, auteur du projet de loi, exposait que l'aspect « statique » des plans d'affectation du sol était de manière générale bien réglé par le droit genevois. Il n'en allait pas de même pour les mesures conservatoires qui permettaient de « geler » provisoirement le statut d'un terrain en vue d'adapter la planification du sol permettant de « légaliser » un objectif d'urbanisme ou de protection du patrimoine.

Ces mesures étaient indispensables en vue de rendre effectives les décisions des autorités tendant à une meilleure utilisation du sol. A défaut, des propriétaires pourraient être tentés, dès l'annonce desdits objectifs d'urbanisme, de prendre les autorités de vitesse en faisant adopter au plus vite des projets qui ne seraient peut-être plus compatibles avec la nouvelle réglementation projetée. L'engagement d'une procédure d'adoption ou de modification d'un plan d'affectation du sol à cette fin serait annihilée de facto et la conduite de toute politique d'aménagement du territoire serait tout simplement impossible (MGC 2000/XI p. 10222-10223).

c. Le tribunal de céans a déjà été amené à préciser, sous l'empire de l'ancien article 17 aLaLAT que cette disposition ne supposait pas que le processus législatif soit déjà engagé. Il suffisait, d'après le texte légal, qu'une modification du régime des zones paraisse nécessaire. Dès cette nécessité constatée, et sans qu'il soit besoin que les intentions se soient déjà concrétisées dans un texte, une intervention était possible sur la base du refus conservatoire (ATA/323/2001 du 15 mai 2001).

## **E. 5**

a. L'étude d'aménagement définit des objectifs d'urbanisme pour le périmètre concerné. Il ne s'agit pas, comme l'a retenu la CCRC, d'un plan d'affectation du sol au sens de la LaLAT, mais bien d'un outil d'urbanisme définissant des objectifs à long terme. En revanche, contrairement à ce qu'a retenu la CCRC, l'application de l'article 13B LaLAT ne nécessite pas l'existence d'un plan d'affectation, mais uniquement son projet lié à des objectifs d'urbanisme.

En l'espèce, le mandat d'étude concrétisé par l'étude d'aménagement vise à densifier le quartier dans lequel se situe la parcelle concernée. Son exécution nécessitera bien évidemment la modification des plans d'affectation. Cependant, il fixe déjà des objectifs d'urbanisme et représente un premier pas en vue de l'adoption de plans d'affectation touchant la parcelle concernée. En conséquence, la première condition de l'article 13B LaLAT est remplie, de sorte que le recours sera admis sur ce point, la CCRC ayant retenu à tort que l'article 13B ne pouvait trouver application.

## **E. 6**

Reste à déterminer si les constructions projetées sont de nature à compromettre les objectifs d'urbanisme au sens de l'article 13B LaLAT.

- 9/11 - A/3044/2007

Le projet litigieux porte sur la construction de deux halles d'exposition de véhicules ainsi que sur l'aménagement de locaux de vente et d'un parking.

a. Comme il a été exposé ci-dessus, l'objectif poursuivi par un refus conservatoire est de protéger la liberté dont dispose l'auteur de la révision du plan d'affectation. A ce stade, les choix définitifs ne sont pas faits, puisque le plan d'affectation révisé n'a pas été adopté.

Selon la doctrine, il suffit qu'un risque soit établi sur l'existence d'une entrave à la planification et, en cas de doute, celui-ci doit profiter à l'autorité qui a pris la mesure (M. BIANCHI, op. cit., p. 189-190 et auteurs cités). La preuve d'un préjudice ou d'une entrave sera moins facilement acceptée lorsque le projet de construction porte sur une transformation ou un changement d'affectation que sur une construction nouvelle (M. BIANCHI, op. cit. p. 189). Le tribunal de céans a déjà retenu qu'il suffisait que la construction envisagée paraisse de nature à contrecarrer les objectifs visés (ATA/323/2001 déjà cité).

b. La recourante soutient qu'à l'issue de la phase d'instruction de sa requête, après les modifications apportées suites au différents préavis, le projet de construction ne contrevient pas aux objectifs d'aménagements tels qu'ils ressortent de l'étude d'aménagement. Elle estime s'être conformée aux différents préavis recueillis.

Or, il ressort clairement du préavis de la direction de l'aménagement du territoire auquel renvoie la décision de refus que, dans l'optique de la densification du périmètre concerné, seul pourrait être agréé un projet dans lequel les activités de vente de voitures et donc des halles d'exposition seraient délocalisées.

En l'espèce, au vu de ce qui précède, il faut considérer que la possibilité de mettre en œuvre la densification et la mixité prévues par l'étude d'aménagement dans le secteur incluant la parcelle litigieuse est susceptible d'être compromise par le projet de construire de nouvelles halles d'exposition, celles-ci limitant clairement le choix laissé aux concepteurs du futur plan d'affectation.

En conséquence, les conditions d'application de l'article 13B doivent être considérées comme remplies et c'est à juste titre que le DCTI a refusé l'autorisation de construire.

## **E. 7**

Enfin, s'agissant du principe de l'égalité de traitement invoqué par Emil Frey S.A. à l'égard de la décision de refus, le principe exige que ce qui est semblable soit traité de manière identique et que des distinctions qui s'imposent au vu des circonstances ne soient pas omises.

A cet égard, il suffit de constater que deux des autorisations, dont se prévaut l'intimée, ont été délivrées près de deux ans avant le refus conservatoire litigieux

- 10/11 - A/3044/2007 Ce délai correspond à la durée maximale de l'effet d'un tel refus (art. 13B LaLAT). Elles ne peuvent donc être considérées comme comparables. La troisième, délivrée deux mois avant le refus, n'autorise qu'un réaménagement de locaux existants et non une construction nouvelle. Là également, la situation n'est pas identique sur un aspect

essentiel. Partant, ce grief ne saurait être retenu.

**E. 8**

Bien fondé, le recours du DCTI sera admis et la décision de la CCRC annulée.

Un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge d'Emil Frey S.A., qui succombe (art. 87 LPA). Vu la qualité de la recourante, il ne lui sera pas alloué d'indemnité.

\* \* \* \* \*

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