

GE_GERICHTE A/1550/2015 vom 12. Juli 2016

GE Cour de justice, 2016-07-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_1550_2015

FR: GE_GERICHTE A/1550/2015 du 12 juillet 2016

IT: GE_GERICHTE A/1550/2015 del 12 luglio 2016

Erwägungen

E. 1

L'association des entreprises du secteur de l'épi (ci-après : AESE) est formée de trente-quatre personnes morales ou physiques, qui sont au bénéfice d'un droit de superficie dans le quartier de la Praille-Acacias-Vernets (ci-après : PAV). Elle est inscrite au registre du commerce depuis le 31 juillet 2013 et a pour but de défendre les intérêts des propriétaires et superficiaires du secteur de l'épi, les aider à mettre en valeur leurs parcelles et bâtiments situés dans le secteur dans le cadre de l'aménagement du périmètre PAV, les soutenir et les conseiller pour tout ce qui a trait à l'aménagement de leurs biens-fonds et des environs.

!

E. 2

Monsieur Christophe MARTIN, trésorier de l'AESE, est au bénéfice d'un droit de superficie, inscrit comme un droit distinct et permanent sur la parcelle n o 1'885, appartenant à la Fondation pour les terrains industriels de Genève. Deux immeubles, correspondant à l'adresse 33bis et 35, route des Jeunes, sont érigés sur cette parcelle.

E. 3

Le périmètre du PAV a été identifié par le plan directeur cantonal 2015 (ci-après : PDCn 2015) dans sa mise à jour 2006. La fiche 2.20 y relative prévoyait la densification du périmètre. Un Masterplan a été élaboré entre novembre 2006 et 2007, validé le 9 mai 2007 par le Conseil d'état, puis un projet de loi de modification de limites de zones sur les territoires des communes de Genève, Carouge et Lancy a été élaboré par le département en charge de l'aménagement du territoire (ci-après : le département) pour aboutir après plusieurs années de procédure à l'adoption, le 23 juin 2011, de la loi 10'788 relative à l'aménagement du quartier « Praille-Acacias-Vernets », modifiant les limites de zones sur le territoire des communes de Genève, Carouge et Lancy (création d'une zone 2, d'une zone de développement 2, d'une zone de verdure et d'une zone de développement 2 prioritairement affectée à des activités mixtes) et approuvant le plan n o 29'712A (ci-après : loi PAV). Les parcelles concernées par l'AESE et M. MARTIN se trouvent dans le secteur « Praille-Ouest (C) » délimité par la loi PAV entre la route des Jeunes et le faisceau des voies ferrées, en zone de développement 2, dans un secteur dévolu à une affectation mixte, comportant des activités mixtes, technologiques, industrielles et artisanales, des activités tertiaires, ainsi qu'une faible proportion de logements, pour autant que les activités déployées n'engendrent pas d'inconvénients graves pour le voisinage (art. 4 al. 3 loi PAV).

E. 4

Suite à l'adoption de la loi PAV, le département, de concert avec les communes de Genève, Carouge et Lancy, a élaboré un avant-projet de plan directeur de quartier « Praille-Acacias-Vernets » (ci-après : PDQ PAV) n° 29'951. Le périmètre couvert par le PDQ PAV, d'une surface de 230 hectares, supérieure à celle de 140 hectares couverte par la loi PAV, est délimité au nord-est par l'Arve, à l'ouest par le coteau de Lancy, au sud par la route de Saint-Julien et le Bachet-de-Pesay et au sud-est par les quartiers des Noirettes et des tours de Carouge. Le projet de PDQ PAV est constitué de vingt-et-une fiches de coordination comprenant un principe, des objectifs, des mesures, des projets ainsi qu'un texte explicatif et des illustrations. Ces fiches concernent les thèmes suivants : A - Urbanisation, B - Mobilité, C - Environnement, D - Programmation et E - Mise en œuvre. Une carte de synthèse et une carte des grands équilibres (densité et affectations) ainsi que des documents annexes constituent le reste du projet. Pour le secteur C, la loi PAV définit une affectation mixte. La carte des grands équilibres indique pour ce secteur un programme de 350'000 m² de surface brut de plancher (ci-après : SBP), la surface des bâtiments maintenus et des équipements publics n'étant pas comprise. La carte des grands équilibres indique un indice d'utilisation du sol (IUS) prévu dans le secteur C de 2,4 et un indice de densité (ID) de 2,5. La légende précise que les calculs des indices est susceptible de varier, notamment selon le statut public ou privé des surfaces extérieures, à confirmer en fonction des projets et de choix ultérieurs. Il s'agit de moyennes sur le périmètre de chacun des secteurs. Les indices qui seront calculés sur le périmètre des plans localisés de quartier (ci-après : PLQ PAV), non définis à ce jour et qui serviront à déterminer les droits à bâtir, pourront être différents.

E. 5

Le projet de PDQ PAV a été soumis à la consultation publique du 11 avril au 12 mai 2014.

E. 6

Par résolution des 11 et 16 décembre 2014, les Conseils municipaux des communes de Lancy et de Carouge ont adopté le PDQ PAV, le Conseil municipal de la ville de Genève, le 21 janvier 2015.

E. 7

Le PDQ PAV a été approuvé par arrêté du Conseil d'état du 1^{er} avril 2015.

E. 8

Le 12 mai 2015, par mémoire commun, l'AESE et M. MARTIN ont recouru auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) contre l'arrêté du 1^{er} avril 2015 en concluant à son annulation ainsi qu'à une indemnité de procédure. Le degré de précision du PDQ PAV, notamment celui de la carte des grands équilibres, avait des conséquences directes sur les personnes privées ayant des droits à l'intérieur du périmètre couvert par le plan, ce qui justifiait un contrôle judiciaire du plan au même titre qu'un PLQ. La situation était similaire à l'effet obligatoire d'un changement de zone, les IUS et les affectations particulières étant déjà décidées. De plus, la carte de synthèse du PDQ PAV fixait de manière obligatoire les affectations du sol dans les différents secteurs. Elle déployait à ce titre les mêmes effets qu'une loi modifiant une zone de construction et fixant les affectations à l'intérieur de celle-ci. Au préalable, la chambre administrative devait ordonner au Conseil d'Etat la production de la valeur réelle 2012 en matière de surface à bâtir utilisée, telle que retenue pour l'appréciation du plan directeur

cantonale 2030 (ci-après : PDCn 2030) par les autorités fédérales. Sur le fond, le PDQ PAV était incompatible avec la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700) en raison de la sous-densification prévue. Il ne respectait pas le cadre légal car il utilisait des notions différentes pour la densité et il violait les exigences minimales de densité imposées par le droit cantonal. Le PDQ PAV violait la loi PAV pour plusieurs motifs et ne permettait pas la concrétisation du cadre légal. Le choix fait de transformer une partie du secteur C en une plate-forme d'échange rail-route était contesté. Cette gare de marchandise occuperait un espace très important et était disproportionnée par rapport aux besoins du canton de Genève et contraire au but de mixité du secteur C. Finalement, le PDQ PAV ne prenait pas en compte les activités existantes, sans prévoir de solutions de remplacement. Le déplacement des activités existantes avait un coût. La faible densité des constructions dans le secteur allait accentuer la difficulté de trouver un mécanisme de financement.

E. 9

Le 3 juillet 2015, le Conseil d'état a répondu au recours en concluant à son irrecevabilité et subsidiairement à son rejet.![endif]>![if> Aucune voie de recours n'était ouverte contre ce type de plan. Sur le fond, le Conseil d'état a répondu point par point aux arguments des recourants.

E. 10

Le 4 septembre 2015, les recourants ont répliqué en maintenant leurs conclusions.![endif]>![if> Le fondement du PDQ PAV n'était pas le même que ceux des PDQ ordinaires. Le niveau de détail n'avait rien de commun non plus avec celui des autres PDQ. Les éléments obligatoires du PDQ PAV étaient extrêmement nombreux et précis, que ce soit dans la carte des grands équilibres ou dans la carte de synthèse. Il fixait de manière obligatoire l'affectation des différents secteurs du PAV, notamment avec la répartition activités et logements, établissait des objectifs ainsi que des moyens d'action précis et contraignant. Il déterminait les possibilités de construire en limitant la future SBP. Si, comme l'affirmait le Conseil d'État, les futurs PLQ pouvaient déroger, même de manière important, au PDQ PAV par dérogation fondée sur l'art. 10 al. 8 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT - L 1 30), cela démontrait qu'il avait un effet obligatoire pour tous les propriétaires concernés. S'agissant de la localisation de la plate-forme rail-route, elle n'était pas imposée par le PDCn 2030 comme le prétendait le Conseil d'état.

E. 11

Le 30 septembre 2015, le Conseil d'état a dupliqué, campant sur ses positions.![endif]>![if>

E. 12

Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'500.- sera mis à la charge des recourant pris conjointement et solidairement (art. 87 al. 1 LPA). Il ne sera alloué aucune indemnité de procédure (art. 87 al. 2 LPA).![endif]>![if> * * * * *