

GE_GERICHTE A/2757/2011 vom 30. Juli 2012

GE Cour de justice, 2012-07-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_2757_2011

FR: GE_GERICHTE A/2757/2011 du 30 juillet 2012

IT: GE_GERICHTE A/2757/2011 del 30 luglio 2012

Regeste

; SUSPENSION DE LA PROCÉDURE ; DROIT D'ÊTRE ENTENDU ;
ADMINISTRATION DES PREUVES ; ZONE DE DÉVELOPPEMENT ; DROIT DE
PRÉEMPTION ; LOGEMENT SOCIAL ; NOTIFICATION DE LA DÉCISION ;
COMPÉTENCE ; AUTORISATION OU APPROBATION(EN GÉNÉRAL) ; GARANTIE
DE LA PROPRIÉTÉ ; INTÉRÊT PUBLIC ; PESÉE DES INTÉRÊTS ; PLAN
DIRECTEUR | Le conseil administratif de la Ville de Genève est compétent pour mettre en
forme et notifier la délibération du conseil municipal autorisant l'exercice du droit de
préemption communal à l'occasion de la vente d'un immeuble sis en zone de
développement. Il peut déléguer cette tâche à un département. Le droit de préemption
communal a en l'espèce été exercé en temps utile, la LGL n'exigeant pas que la délibération
du conseil municipal soit approuvée par le Conseil d'Etat dans les 90 jours suivant la
communication de l'acte de vente. Sur le fond, il n'apparaît pas justifié par un intérêt public
suffisant, dans la mesure où il poursuit un objectif (la construction de logements sociaux)
contraire au plan directeur cantonal qui préconise, pour l'immeuble en cause, l'adoption de
mesures de protection et le maintien d'un IUS maximum de 0,4. | LPA.14.al1 ; Cst.29.al1 ;
LGL.3.al1 ; LGL.4 ; LGL.5 ; LAC.30.al1.letk ; LAC.48.letg ; LPA.12.al2 ; LAC.61 ;
LAC.67 ; LAC.70 ; Cst.26 ; Cst.36 ; LAT.9 ; LaLAT.11.al1 ; LaLAT.10.al7 ;
LaLAT.10.al8

Erwägungen

E. 2

a. Les recourants sollicitent préalablement la suspension de la procédure. Ils considèrent que la cause ne peut être jugée avant que le sort de deux autres procédures ne soit connu, celui de la demande de mise à l'inventaire des villas de l'avenue de Miremont pendante devant le TAPI et celui de leur action en exécution du testament de feu Mme Zell formée contre la ville devant le TPI. b. A teneur de l'art. 14 al. 1 er LPA, lorsque le sort d'une procédure administrative dépend de la solution d'une question de nature civile, pénale ou administrative relevant de la compétence d'une autre autorité et faisant l'objet d'une procédure pendante devant ladite autorité, la suspension de la procédure administrative peut, le cas échéant, être prononcée jusqu'à droit connu sur ces questions. Cette disposition est une norme potestative et son texte clair ne prévoit pas la suspension systématique de la procédure chaque fois qu'une autorité civile, pénale ou administrative est parallèlement saisie (ATA/97/2007 du 6 mars 2007, consid. 2). La suspension de la procédure ne peut pas être ordonnée chaque fois que la connaissance du jugement ou de la décision d'une autre autorité serait utile à l'autorité saisie, mais seulement lorsque cette connaissance est nécessaire parce que le sort de la procédure en dépend (ATA/630/2008 du 16 décembre 2009, consid. 5). Une procédure ne saurait dès lors être suspendue sans que l'autorité saisie

n'ait examiné les moyens de droit qui justifieraient une solution du litige sans attendre la fin d'une autre procédure. Il serait en effet contraire à la plus élémentaire économie de procédure et à l'interdiction du déni de justice formel fondée sur l'art. 29 al. 1^{er} Cst. d'attendre la décision d'une autre autorité, même si celle-ci est susceptible de fournir une solution au litige, si ledit litige peut être tranché sans délai sur la base d'autres motifs (ATA/21/2006 du 17 janvier 2006, consid. 5a). En l'espèce, le sort que connaîtront la demande de mise à l'inventaire des villas de l'avenue de Miremont et l'action en exécution de la charge testamentaire de feu Mme Zell n'est pas indispensable pour l'issue du présent litige. La requête en suspension de la procédure des recourants sera, en conséquence, rejetée.

E. 3

a. A titre d'acte d'instruction, les recourants demandent à la chambre administrative d'auditionner Mme Nemec-Piguet, directrice de l'OPS et conservatrice cantonale des bâtiments, de M. Beuchat, conseiller en conservation du patrimoine de la ville, ainsi que de représentants des associations Patrimoine suisse et Miremont Village. b. Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 Cst., le droit d'être entendu comprend notamment le droit pour l'intéressé d'offrir des preuves pertinentes, de prendre connaissance du dossier, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes (Arrêt du Tribunal fédéral 2D_5/2012 du 19 avril 2012 consid. 2.3), de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 135 I 279 consid. 2.3 p. 282 ; 132 II 485 consid. 3.2 p. 494 ; 127 I 54 consid. 2b p. 56 ; Arrêt du Tribunal fédéral 2C_552/2011 du 15 mars 2012 consid. 3.1). Le droit de faire administrer des preuves n'empêche cependant pas le juge de renoncer à l'administration de certaines preuves offertes et de procéder à une appréciation anticipée de ces dernières, en particulier s'il acquiert la certitude que celles-ci ne l'amèneront pas à modifier son opinion ou si le fait à établir résulte déjà des constatations ressortant du dossier (ATF 136 I 229 consid. 5.2 p. 236 ; 134 I 140 consid. 5.3 ; 131 I 153 consid. 3 p. 158 ; Arrêts du Tribunal fédéral 2D_2/2012 du 19 avril 2012 consid. 2.3 ; 2D_51/2011 du 8 novembre 2011 ; 2C_58/2010 du 19 mai 2010 consid. 4.3 ; 4A_15/2010 du 15 mars 2010 consid. 3.2 et les arrêts cités ; ATA/432/2008 du 27 août 2008 consid. 2b). Le droit d'être entendu ne contient pas non plus d'obligation de discuter tous les griefs et moyens de preuve du recourant ; il suffit que le juge discute ceux qui sont pertinents pour l'issue du litige (ATF 133 II 235 consid. 5.2 p. 248 ; 129 I 232 consid. 3.2 p. 236 ; Arrêts du Tribunal fédéral 1C_424/2009 du 6 septembre 2010 consid. 2 ; 2C_514/2009 du 25 mars 2010 consid. 3.1). La chambre administrative refusera en l'espèce de procéder aux auditions requises. En effet, les avis des personnes visées par les recourants figurent, soit sous forme de préavis, soit sous forme de lettres, au dossier de la cause, de sorte que leur audition n'apparaît pas indispensable. La chambre administrative a en outre ordonné l'apport du projet de plan de site n° 29'802-229, respectivement procédé à un transport sur place, de sorte qu'elle dispose désormais de tous les éléments nécessaires à la résolution du litige.

E. 4

Lorsqu'elle connaît d'un litige relatif au droit de préemption prévu par la LGL, la chambre administrative dispose d'un pouvoir d'appréciation étendu (ATA/557/2001 du 4 septembre 2001, consid. 2 ; ATA P. du 1^{er} septembre 1998).

E. 5

a. Selon l'art. 3 al. 1 LGL, les bien-fonds sis notamment en zone de développement, qui peuvent être affectés à la construction de logements, sont grevés d'un droit de préemption au profit de l'Etat et des communes intéressés. Le droit de préemption ne peut s'exercer qu'aux fins de construction de logements au sens de la LGL. b. Le propriétaire, qui aliène ou promet d'aliéner un bien-fonds soumis au droit de préemption, doit en informer immédiatement le Conseil d'Etat et la commune du lieu de situation, au plus tard lors du dépôt de l'acte au registre foncier. Lorsque le Conseil d'Etat ou la commune envisage d'exercer son droit de préemption, il doit interpeller préalablement le propriétaire et le tiers-acquéreur en leur faisant part de ses intentions et leur offrir la possibilité de faire valoir leurs moyens (art. 4 al. 1 et 2 LGL). c. Le Conseil d'Etat dispose d'un délai de soixante jours depuis le dépôt de l'acte au registre foncier pour notifier aux parties sa décision en la matière (art. 5 al. 1 LGL). S'il décide de renoncer à exercer son droit de préemption, il avise la commune en même temps que les intéressés. Dans les trente jours suivant cette notification, la commune doit à son tour notifier aux parties liées par l'acte, soit sa décision de renoncer à l'exercice de son droit de préemption, soit sa décision d'acquérir le bien-fonds aux prix et conditions fixés dans l'acte, soit son offre d'acquérir le bien-fonds aux prix et conditions fixés par elle, ainsi que sa décision de recourir, à défaut d'acceptation de son offre, à la procédure d'expropriation conformément à l'art. 6 LGL (art. 5 al. 2 LGL).

E. 6

Les recourants soutiennent que la décision du 18 juillet 2011 les informant de l'exercice par la ville de son droit de préemption dans le cadre de la vente de la parcelle n° 1'795 pour le prix de CHF 2'400'000.- serait nulle, au motif qu'elle aurait été rendue par une autorité incompétente. Selon l'art. 30 al. 1 let. k LAC, les décisions relatives à l'exercice d'un droit de préemption sont prises par délibérations du conseil municipal. Conformément à l'art. 48 let. g LAC, il revient ensuite au conseil administratif de les exécuter. Celui-ci doit notamment procéder à la notification prévue par l'art. 5 al. 2 LGL, tâche qu'il peut déléguer à l'un ou l'autre des services de l'administration communale, dont les décisions sont assimilées aux siennes propres à teneur de l'art. 12 al. 2 LPA. Dans le système de la LGL, c'est cette notification qui fait courir le délai de recours dans lequel les intéressés peuvent contester la décision d'une commune d'exercer son droit de préemption, de sorte que cette décision doit être désignée comme telle, motivée, signée et indiquer les voies et délais de recours ordinaires conformément à l'art. 46 LPA (ATA/800/2005 du 22 novembre 2005). En l'espèce, la ville a suivi une procédure respectueuse de la répartition des compétences précitées, comme du système légal instauré par la LGL. Elle a informé les recourants, comme les acquéreurs, de son intention d'exercer son droit de préemption dans le cadre de la vente de la parcelle n° 1'795, par courriers du DCA-Ville du 17 juin 2011. Conformément à l'art. 4 al. 2 LGL, les intéressés ont eu l'occasion de faire valoir leurs moyens lors de leur audition par la commission des finances du conseil municipal, ainsi que par courrier du 22 juin 2011 adressé aux membres de ce conseil. Par délibération du 27 juin 2011, ce dernier a autorisé le conseil administratif à exercer le droit de préemption de la ville sur la parcelle n° 1'795 au prix de CHF 2'400'000.- à des fins de constructions de logements d'utilité publique. Le DCA-Ville a enfin mis en forme cette délibération, pour le compte du conseil administratif, en rendant la décision du 18 juillet 2011 dans des formes parfaitement conformes aux exigences des art. 5 al. 2 LGL et 46 LPA. Le grief de nullité de la décision dont est recours doit, partant, être écarté.

E. 7

Les recourants considèrent que la ville serait forclosée dans l'exercice de son droit de préemption, dans la mesure où la délibération du 27 juin 2011 n'a pas été approuvée par le Conseil d'Etat dans les 90 jours suivant la communication par le notaire de l'acte de vente du 25 mai 2011. Une telle approbation aurait, selon eux, un effet constitutif, de sorte que la décision de la ville d'exercer son droit de préemption n'existerait pas encore à ce jour. a. Les délibérations des conseils municipaux sont astreintes au contrôle du Conseil d'Etat qui, en sa qualité d'autorité de surveillance des communes (art. 61 LAC), s'assure de leur validité. Lorsqu'elles ont été prises en dehors de séances légalement convoquées, respectivement en violation des lois et règlements en vigueur, le Conseil d'Etat a la compétence de les annuler (art. 67 et 70 al. 2 et 3 LAC). b. Certaines délibérations, dont celles relatives à l'exercice d'un droit de préemption (art. 70 al. 1 let. d LAC), ne sont en outre exécutoires qu'après avoir été approuvées par le Conseil d'Etat. Selon la doctrine, l'approbation du Conseil d'Etat a, en principe, un effet constitutif dans ce sens que l'acte communal en cause n'entre en force qu'après avoir été approuvé (A. GRISEL, *Traité de droit administratif*, 1984, p. 273 ; P. MOOR, *Droit administratif*, Vol. I, 1994, p. 96/97 à propos de l'approbation du droit communal). Tel est généralement le cas des règles de droit communales (ATF 89 I 107, consid. 2a ; 89 I 20, consid. 3) ou des plans d'aménagement communaux (ATF 100 Ia 147, consid. 1 ; 100 Ia 157, consid. 2) soumis à approbation cantonale. Dans ces hypothèses, les actes communaux en cause ne deviennent opposables aux administrés qu'une fois approuvés par l'autorité cantonale compétente. Lorsque ce sont des décisions communales au sens de l'art. 4 LPA qui sont sujettes à approbation cantonale, celle-ci constitue l'étape indispensable à leur exécution forcée. c. Dans les cas où la délibération d'un conseil municipal porte sur une décision administrative au sens de l'art. 4 LPA, celle-ci peut donc faire l'objet d'un double contrôle : l'un, de nature hiérarchique, exercé par le Conseil d'Etat en vertu de l'art. 67 LAC et l'autre judiciaire, exercé sur recours par la chambre administrative. Afin d'éviter qu'une procédure judiciaire ne soit poursuivie inutilement ou que des décisions divergentes ne soient rendues (cf. MGC [En ligne], Séance 54 du 4 décembre 1997, disponible sur http://www.ge.ch/grandconseil/memorial/data/540102/54/540102_54_partie34.asp [consulté le 18 juin 2012]), l'art. 86 LAC permet, dans ces hypothèses, à la chambre administrative d'impartir un délai convenable au Conseil d'Etat pour décider s'il entend annuler la délibération attaquée. En l'espèce, la ville a eu connaissance de la vente de la parcelle n° 1'795 le 27 mai 2011. Le délai maximum de 90 jours, qui lui était imparti pour se déterminer selon l'art. 5 LGL, arrivait donc à échéance le 25 août 2011 (ATA/161/2008 du 8 avril 2008, consid. 6 et 7). Or, son conseil municipal a autorisé l'exercice du droit de préemption communal pour un prix de CHF 2'400'000.- par délibération du 27 juin 2011, tandis que le DCA-Ville a régulièrement notifié cette offre d'achat aux parties, par décision du 18 juillet 2011 dont est recours. La procédure d'approbation de la délibération du 27 juin 2011 a, quant à elle, été suspendue par le Conseil d'Etat pour pallier le risque de décisions divergentes. La ville a donc exercé son droit de préemption en temps utile. L'art. 5 LGL n'exige en effet pas que la délibération autorisant l'exercice par une commune de son droit de préemption soit approuvée par le Conseil d'Etat et, partant, dotée d'un caractère exécutoire dans les nonante jours suivant la communication de l'acte de vente. A teneur de cette disposition, il suffit que le conseil municipal se soit déterminé conformément à l'art. 30 al. 1 let. k LAC et que sa décision ait été notifiée selon les formes et le délai prescrits, pour que le droit de préemption communal ait été, d'un point de vue formel, valablement exercé. Comme toute autre décision administrative, celle relative à l'exercice d'un droit de

préemption communal existe en effet dès l'instant où elle est rendue par l'autorité communale compétente en la matière et notifiée conformément aux exigences légales. La question de son entrée en force ou de son caractère exécutoire est en revanche sans pertinence pour l'examen de sa validité formelle. Mal fondé, le grief de forclusion de la ville sera, en conséquence, rejeté.

E. 8

Les recourants se plaignent d'une atteinte inconstitutionnelle à leurs droits de propriété. Ils soutiennent en particulier que l'exercice par la ville ne reposerait sur aucun intérêt public conforme aux buts poursuivis par la LGL. a. L'exercice du droit de préemption constitue une restriction de droit public à la propriété garantie par l'art. 26 Cst. qui n'est admissible que si elle repose sur une base légale, se justifie par un intérêt public et respecte le principe de la proportionnalité (art. 36 Cst.). b. Les art. 2 et 3 al. 1 LGL disposent que, dans le cadre de leur politique générale d'acquisition de terrains, le canton et les communes jouissent d'un droit de préemption sur les bien-fonds situés en zone de développement, dans le but d'y construire des logements d'utilité publique. Conformément à la jurisprudence du Tribunal fédéral et de la juridiction de céans, cette base légale et l'intérêt public ainsi poursuivis, à savoir contribuer à la politique sociale du logement, permettent de restreindre valablement la garantie constitutionnelle de la liberté économique et de la garantie de la propriété, dans le respect du principe de la proportionnalité (Arrêt du Tribunal fédéral 1C_30/2008 du 24 novembre 2008, consid. 3.3 et les références citées ; Arrêt du Tribunal fédéral 1P.552/1998 du 9 février 1999 ; ATA/585/2011 du 13 septembre 2011 ; ATA/587/2008 du 18 novembre 2008 ; ATA/557/2001 du 4 septembre 2001). c. Le droit de préemption des collectivités publiques ne peut s'exercer qu'aux fins de constructions de logements au sens de la LGL. Son exercice n'implique toutefois pas nécessairement la présentation d'un projet de construction détaillé. Le Tribunal fédéral a reconnu la possibilité d'acquérir des terrains pour des besoins futurs, à condition qu'il s'agisse d'un but précis et de besoins qui devront être satisfaits tôt ou tard, dans un avenir qui n'est pas trop éloigné (Arrêt du Tribunal fédéral C.R. c. Conseil d'Etat du canton de Genève du 23 janvier 1985, consid. 5c). Lorsqu'elle acquiert un bien-fonds par voie de préemption, l'autorité doit déterminer si l'acquisition du terrain concerné est opportune du point de vue de sa politique en faveur de la construction de logements, en tenant compte de la situation et des caractéristiques de la parcelle et de ses environs. Elle doit faire un pronostic sur les possibilités de bâtir, à moyen terme, des logements sur l'emplacement considéré, en prenant en considération et éventuellement en anticipant les facteurs propres à influencer le développement du secteur (ATF 114 Ia 17). L'acquisition du terrain par la collectivité publique et l'édification d'immeubles destinés à abriter des logements doivent ainsi se trouver dans un rapport d'adéquation (ATA/587/2008 du 18 novembre 2008, précité). Au stade de l'exercice du droit de préemption, l'autorité n'a donc pas besoin de justifier son intervention par la présentation d'un projet détaillé. Elle doit toutefois rendre plausible l'existence d'un besoin précis, et tenir compte des possibilités réelles d'y satisfaire à l'emplacement envisagé, dans un avenir pas trop éloigné (Arrêt du Tribunal fédéral 1C_30/2008 précité ; T. TANQUEREL, Le droit de préemption légal des collectivités publiques, in La maîtrise du sol : expropriation formelle et matérielle, préemption, contrôle du prix, 2009, p. 156 et ss). d. S'agissant du principe de l'adéquation, la juridiction de céans a déjà eu l'occasion de préciser que les obstacles que peuvent constituer les parcelles voisines et l'incertitude relative à la difficulté de les surmonter ne sont pas en soi un argument valable, d'une part, parce que rien ne permet de prévoir une attitude

définitivement négative de la part des propriétaires concernés, et d'autre part, parce que s'il fallait suivre le raisonnement contraire, l'Etat ne pourrait plus acquérir que des parcelles dont la superficie suffirait entièrement à édifier un bâtiment de logements, notamment du point de vue des limites de distance et de l'indice d'utilisation du sol encore disponible au regard des constructions voisines. L'acquisition du terrain nécessaire, parcelle par parcelle, ne serait en revanche plus possible, chacune d'elle pouvant constituer l'obstacle à l'acquisition publique d'une autre. Une telle solution serait de nature à mettre un terme à la politique des autorités en matière de construction de logements, dans un canton dont le territoire exigü, impliquant de multiples contraintes d'aménagement du territoire, ne donne à l'Etat qu'une marge de manœuvre restreinte. Au demeurant, si les négociations futures ne devaient pas permettre de trouver les moyens de surmonter les obstacles, l'Etat pourrait encore faire usage de son droit d'expropriation (ATA/587/2008 du 18 novembre 2008 et les références citées).

E. 9

En l'espèce, la parcelle n° 1'795 est située en 5^{ème} zone de développement 3. Proche du centre-ville et relativement proche de la future halte Champel-Hôpital du CEVA, elle bénéficie d'une bonne desserte par les transports publics, se trouvant notamment à proximité de la halte Champel-Hôpital du futur CEVA. Elle est donc a priori apte à la construction d'un bâtiment de logements d'utilité publique, tel que celui envisagé par la ville, projet qui répondrait au but d'intérêt public poursuivi par les art. 3 et suivants LGL et contribuerait à lutter contre la pénurie de logements, dont le canton de Genève souffre notoirement. Conformément à la jurisprudence précitée, le fait que la parcelle n° 1'795 soit, comme ses voisines, grevée de servitudes d'interdiction de construire des bâtiments autres que des villas, ne représente en outre pas un obstacle insurmontable à la concrétisation du projet. De telles servitudes pourraient notamment être levées dans le cadre de l'élaboration d'un plan localisé de quartier (cf. art. 6A LGZD). De même, les éventuelles restrictions susceptibles de résulter du testament de Mme Zell concernant l'affectation de la parcelle n° 1'793 apparaissent sans pertinence, en tant qu'elles relèvent du droit privé et ne portent pas sur la parcelle soumise à l'exercice du droit de préemption litigieux.

E. 10

Le pronostic à faire sur les possibilités de bâtir, à moyen terme, sur l'emplacement considéré ne s'en trouve pas moins entaché par un facteur dirimant. Le projet de la ville de construire des logements d'utilité publique sur la parcelle n° 1'795 contrevient en effet à l'intérêt public à la conservation du patrimoine architectural, tel qu'il est expressément consacré par le PDC pour le secteur en cause. Dans la couronne suburbaine, l'objectif 2.12 du concept de l'aménagement cantonal ne préconise d'utiliser les potentiels à bâtir dans les zones de développement que pour autant que les impératifs de protection du patrimoine et des sites le permettent. Au niveau de la fiche n° 2.01 du schéma directeur cantonal, le maintien de poches faiblement urbanisées en l'état et la prise de mesures de protection, tel que des plans de site, sont en outre prévus dans les sites sensibles présentant une valeur patrimoniale d'ensemble. Les parcelles n° 1'782, 1'783, 1'789, 1'791 à 1'794, 2'278 et 2'279 figurent parmi ces sites qui doivent être maintenus ou astreints à un IUS maximum de 0,4, selon la carte annexée à la fiche de mesures n° 2.01. Le PDC consacre donc expressément la valeur architecturale, comme l'objectif de conservation des villas de l'avenue de Miremont, dont l'intérêt patrimonial est reconnu depuis le recensement du site à l'ISOS, respectivement réaffirmé à chaque fois que des services spécialisés, aussi bien

communaux que cantonaux, sont consultés. L'arbitrage entre l'intérêt public à la construction de logements sociaux et celui, souvent opposé, à la protection du patrimoine architectural a donc été clairement opéré lors de l'adoption du PDC en 2001. Il n'a pas été remis en cause depuis lors, soit à l'occasion des différentes mises à jour dont le schéma directeur cantonal a fait l'objet. Celle que le Conseil d'Etat a en dernier lieu adopté le 6 octobre 2010 et qui a été validée par le département fédéral de l'environnement, des transports, de l'énergie et de la communication le 31 mars 2011 n'a notamment pas porté sur la fiche de mesures n° 2.01 qui a conservé sa teneur initiale et demeure donc d'actualité. Or, les plans directeurs ont, à teneur de l'art. 9 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700), force obligatoire pour les autorités. A Genève, l'effet contraignant de ce plan s'attache à l'ensemble des composants du PDC, soit aussi bien au concept de l'aménagement qu'au schéma directeur cantonal (ATA/551/2006 du 17 octobre 2006, consid. 6). Il est expressément consacré par le droit cantonal, à teneur duquel que les autorités cantonales et communales appliquent les principes et les objectifs du PDC, notamment en veillant à ce que les plans d'affectation du sol soient conformes au PDC et à son concept de l'aménagement cantonal (art. 11 al. 1 LaLAT). En vertu du principe de la hiérarchie des actes de planification, les plans directeurs localisés doivent également s'y conformer (art. 10 al. 7 LaLAT), sous peine de voir leurs options d'aménagement écartées lors de l'adoption des plans d'affectation (art. 10 al. 8 LaLAT). En l'espèce, celle que le PDCom retient pour le périmètre en cause (potentiel de développement « à prédominance logement ») apparaît clairement incompatible avec le PDC, de sorte que les autorités compétentes pour l'adoption des plans d'affectation du sol pourront et devront s'en distancer. En vertu de l'art. 11 al. 1 LaLAT, il n'est donc pas possible qu'un PLQ, conforme au projet de densification de la ville, puisse voir le jour à moyen terme. Seul le projet de plan de site n° 29'802-229, dans la mesure où il se conforme à l'option d'aménagement spécifiquement prévue par le PDC pour le secteur en cause, dispose en l'état de quelques chances d'aboutir. En anticipant les facteurs propres à influencer le développement du secteur, l'on ne parvient en outre pas à un pronostic plus favorable à l'objectif poursuivi par la ville, puisque le projet de PDCn 2030 soumis à enquête publique dans le courant de l'année 2011 persiste à identifier les villas de l'avenue de Miremont comme un site construit à protéger et qu'un projet de plan de site en prévoyant le maintien est en cours d'élaboration auprès des autorités cantonales. Dans ces circonstances, l'exercice par la ville de son droit de préemption communal sur la parcelle n° 1'795 n'apparaît pas justifié par un intérêt public suffisant. Celui-ci se voit en l'espèce primé par l'intérêt public à la conservation du patrimoine que les autorités cantonales ont jugé supérieur au cours des dix dernières années et auquel elles comptent donner la prédominance à l'avenir encore. L'objectif poursuivi par la ville doit, dans cette mesure, céder le pas au bénéficiaire de l'intérêt privé des consorts Ferrero qui ont récemment rénové leur bien avec soin dans l'optique de sa conservation. Le contraire reviendrait à porter une atteinte inconstitutionnelle à la garantie de la propriété des recourants, respectivement à légitimer une option d'aménagement illégale, dans la mesure où elle contrevient au PDC.

E. 11

Au vu de ce qui précède, il n'est pas nécessaire d'examiner les griefs de violation du principe de l'égalité de traitement et de celui de la protection de la bonne foi également invoqués par les recourants.

E. 12

Le recours sera admis. Aucun émolument ne sera toutefois mis à la charge de la ville en application de l'art. 87 al. 1 LPA. En revanche, et dans la mesure où les consorts Ferrero l'ont requise, une indemnité de procédure de CHF 2'500.- sera mise à sa charge (art. 87 al. 2 LPA). * * * * *

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