

## **GE\_GERICHTE A/3626/2008 vom 25. August 2009**

GE Cour de justice, 2009-08-25, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_A\\_3626\\_2008](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_3626_2008)

FR: GE\_GERICHTE A/3626/2008 du 25 août 2009

IT: GE\_GERICHTE A/3626/2008 del 25 agosto 2009

### **Erwägungen**

#### **E. 9**

Ces derniers allèguent dans un deuxième temps que la loi n° 10189-A violerait l'art. 15 LAT à teneur duquel les zones à bâtir comprennent les terrains propres à la construction qui sont déjà largement bâtis (let. a), ou seront probablement nécessaires à la construction dans les quinze ans à venir et seront équipés dans ce laps de temps (let. b). Puisque le PDQ n'incluait pas le quartier du chemin des Prés-Courbes, la commission d'aménagement du Grand Conseil ne pouvait inclure leurs parcelles dans le périmètre de la zone de développement 3 au motif que ce secteur se prêterait "à long terme", à une densification. En particulier, l'expression "à long terme" ne pouvait prendre en compte l'horizon des cinquante prochaines années. a. La notion de "terrains déjà largement bâtis" a été précisée par la jurisprudence. Pour que tel soit le cas, l'on doit se trouver en présence d'un groupement de constructions formant un noyau (ATF 116 Ia 335 consid. 4a p. 337), soit un milieu bâti de manière compacte comportant des accès et des infrastructures. Il faut en outre que le groupe de bâtiments présente les caractéristiques d'une "agglomération", avec les infrastructures habituelles ("Siedlungsstruktur") (Arrêt du Tribunal fédéral 1C\_15/2008 du 10 juin 2008). b. Une zone à bâtir doit être considérée comme largement surdimensionnée lorsque sa surface excède ce qui est probablement nécessaire à la construction dans les quinze années à venir, au sens de l'art. 15 let. b LAT (Arrêt du Tribunal fédéral 1C-425/2008 du 26 janvier 2008). Dans le cas particulier, les parcelles des propriétaires sont toutes édifiées de villas. Ces terrains, desservis par le chemin des Pré-Courbes, sont directement raccordés aux réseaux routiers communal et cantonal et constituent un sous-secteur de la commune déjà largement construit. Partant, force est d'admettre que les parcelles litigieuses tombent sous le coup de l'art. 15 let. a LAT, situation juridique qui perdurera tant qu'un PLQ n'aura pas été adopté les concernant (art. 2 al. 1 LGZD) ou, à défaut, qu'une autorisation de construire faisant usage des normes de la zone de développement considérée n'aura pas été délivrée (art. 2 al. 2 LGZD), étant rappelé que la LGZD ne fixe aucune limite temporelle pour l'adoption, soit la délivrance de ces derniers. L'on ne se trouve en effet pas ici dans un cas de surdimensionnement des zones à bâtir existantes dans un canton donné mais dans une perspective de meilleure utilisation des zones à bâtir, pour faire face à la crise du logement : le changement d'affectation de zones à bâtir n'est pas réputé délimitation de nouvelles zones à bâtir et le passage progressif, par le biais de PLQ, d'une zone de villas à une zone de densité plus élevée, ne saurait être assimilé à la création d'une nouvelle zone à bâtir. En effet, même dans le cas où la planification précédente ne satisferait pas aux exigences de la LAT, une zone à bâtir n'est pas nouvelle au sens de l'art. 24 LPE si le terrain concerné devait déjà être considéré comme zone à bâtir au sens des art. 15 et 36 al. 3 LAT, c'est-à-dire lorsqu'il s'agissait de la "partie de l'agglomération qui est déjà largement bâtie"; en pareil cas, le premier classement formel en zone à bâtir n'est pas assimilé à la création d'une nouvelle zone à bâtir car il s'agit d'une confirmation de l'affectation actuelle (Arrêt du

Tribunal fédéral 1A.21/2003 du 29 septembre 2003).

#### **E. 10**

Enfin, selon les recourants, les restrictions à leur droit de propriété découlant de la loi 10189-A n'étaient pas justifiées par un intérêt public suffisant et étaient disproportionnées. Le traitement appliqué à leurs parcelles consacrerait ainsi une inégalité crasse au regard du sort réservé aux autres parcelles bâties entourant le périmètre des Communaux d'Ambilly, également desservies par des voies de communication et transports publics.

#### **E. 11**

a. Les restrictions à la propriété que les plans d'affectation ont pour effet d'imposer doivent, pour être conformes à l'art. 26 Cst., reposer sur une base légale, se justifier par un intérêt public suffisant et respecter les principes de la proportionnalité et de l'égalité devant la loi (art. 36 al. 1 à 3 Cst. ; ATF 129 I 337 consid. 4.1 p. 344 et les arrêts cités). b. Le premier principe suppose que la mesure de planification litigieuse soit apte à produire les résultats attendus et que ceux-ci ne puissent pas être atteints par des mesures moins restrictives. En outre, il interdit toute limitation qui irait au-delà du but visé et il exige un rapport raisonnable entre celui-ci et les intérêts publics et privés qui sont compromis (ATF 132 I 49 consid. 7.2 p. 62 et les arrêts cités). c. Une décision viole le droit à l'égalité de traitement lorsqu'elle établit des distinctions juridiques qui ne se justifient par aucun motif raisonnable au regard de la situation de fait à réglementer ou lorsqu'elle omet de faire des distinctions qui s'imposent au vu des circonstances (ATF 131 V 107 consid. 3.4.2 p. 114 ; 129 I 113 consid. 5.1 p. 125, 346 consid. 6 p. 357 et les arrêts cités). Ce principe n'a qu'une portée réduite dans l'élaboration des plans d'affectation. Il est dans la nature même de l'aménagement local que la délimitation des zones créent des inégalités et que des terrains de même situation et de même nature puissent être traités différemment en ce qui concerne tant leur attribution à une zone déterminée que leur possibilité d'utilisation. Du point de vue constitutionnel, il suffit que la planification soit objectivement soutenable, c'est-à-dire qu'elle ne soit pas arbitraire (ATF 121 I 245 consid. 6e/bb p. 249 ; Arrêt du Tribunal fédéral 1C-161/2008 précité, consid. 2.1 et les arrêts cités). En l'espèce, compte tenu de la pénurie de logement, il ne fait aucun doute que la loi querellée, qui poursuit un objectif de densification des zones à bâtir découlant du plan directeur cantonal dont la carte du schéma directeur désigne clairement le secteur des Communaux d'Ambilly parmi ceux aptes à faire l'objet d'une mesure de densification, répond à un intérêt public important (ATA/567/2008 du 4 novembre 2008). A partir de 2001 déjà, le Tribunal fédéral a eu l'occasion de relever que l'évolution de la situation du logement dans l'agglomération genevoise pouvait en soi justifier une densification des zones auparavant réservées aux habitations individuelles (Arrêt du Tribunal fédéral 1P.444/2001 du 29 novembre 2001 in SJ 2002 I p. 318). Cela étant, le Grand Conseil pouvait sans violer le droit fédéral, admettre que l'intérêt public à la réalisation de logements dans un périmètre prévu à cet effet dans la planification directrice cantonale l'emportait sur celui des recourants à maintenir à long terme leurs parcelles en zone villas. En particulier, des projets de constructions futures sur leurs parcelles, en l'état parfaitement hypothétiques, ne sauraient y faire obstacle. Pour le surplus, le déclassement des parcelles en zone de développement 3 ne restreindra pas de manière disproportionnée l'exercice de leurs droits de propriétaires fonciers. Cette mesure n'emporte en effet aucune interdiction de construire ou diminution du coefficient d'utilisation du sol. Au contraire, elle permet une occupation plus intense de celui-ci que ne l'autorise la 5<sup>ème</sup> zone. Cette densification du tissu bâti est conforme aux principes de la LAT et, en particulier, à

l'obligation d'assurer une utilisation mesurée du sol (cf. ATF 119 Ia 300 consid. 3c p. 304 ; 113 Ia 266 consid. 3a p. 269 ; Arrêt du Tribunal fédéral 1P.444/2001 précité consid. 3b/bb). De même, les recourants ne sauraient se plaindre d'avoir été traités de façon différente que les propriétaires des terrains en zone villas et construits à l'est et à l'ouest du périmètre du plan de réservation du site routier, la situation de leurs parcelles n'étant pas identique. Comme l'a expliqué le Grand Conseil, celles-ci forment en effet sur le plan urbanistique une unité avec les terrains des collectivités publiques, identifiée comme telle par la carte du schéma du plan directeur. Or, dans l'optique de l'autorité intimée, la modification des limites de zones litigieuse vise pour l'essentiel à urbaniser selon les normes d'une zone de développement 3 les terrains sis au nord du périmètre du plan de zone n° 299460-537. Cette solution se fonde sur des arguments objectivement défendables et n'apparaît pas, compte tenu de la marge d'appréciation laissée aux autorités communales et cantonales dans ce domaine, dénuée de toute pertinence au regard des buts et des principes de l'aménagement du territoire qui doivent dicter le choix des autorités de planification dans la délimitation des zones. Il n'y a ainsi pas d'arbitraire et le grief d'inégalité de traitement doit être écarté. Les conditions pour une restriction de la garantie de la propriété des recourants sont dès lors remplies. Enfin, il n'appartient pas au tribunal de céans de se prononcer sur les questions d'opportunité. En cela, les griefs des recourants selon lesquels la solution préconisée par le PDQ, ou la création d'une zone de développement 4A de transition, serait plus judicieuse, sont exorbitantes du présent litige.

#### **E. 12**

Le recours sera rejeté. Un émolument de CHF 4'500.-, comprenant les frais du transport sur place à hauteur de CHF 75.-, sera mis à la charge conjointe et solidaire des recourants qui succombent et aucune indemnité ne leur sera allouée (art. 87 LPA). \* \* \* \* \*

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