

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/2352/2025-AMENAG

ATA/961/2025

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Décision du 3 septembre 2025

sur effet suspensif

dans la cause

A_____

recourant

contre

CONSEIL D'ÉTAT

intimé

Attendu, en fait, que le plan localisé de quartier n° 1 _____ (ci-après : PLQ), englobant les parcelles n°s 2'347, 2'408, 7'227, dp 7'550 et, pour partie, dp 7'556 de la commune de B _____, le long de la route C _____ et entre la route D _____ et le chemin E _____, prévoit, au sein de treize aires d'implantation, la réalisation de treize bâtiments (A à M) ayant des gabarits divers, avec un gabarit maximum de cinq étages sur rez-de-chaussée inférieur et rez-de-chaussée supérieur pour une hauteur maximale de 24 m ; le projet permettra la réalisation de 66'547 m² de surfaces brutes de plancher au maximum (ci-après : SBP), à raison de 60'146 m² de logement et de 6'400 m² d'activités, pour un indice d'utilisation du sol (ci-après : IUS) de 1.2 et un indice de densité de 1.85 ; il prévoit la création d'un maximum de 1'000 places de stationnement en sous-sol ainsi que le déplacement du terminus F _____ de la ligne de tramway 14, afin de mieux répondre aux besoins des futurs usagers des nouveaux bâtiments ; l'ensemble du périmètre est situé en zone de développement 3 ;

que, par courrier recommandé adressé le 5 mars 2025 au Conseil d'État, A _____, propriétaire de la parcelle n° 7'129 de la commune de B _____, directement adjacente au périmètre du PLQ, a formé opposition au projet de PLQ ;

que, par arrêté du 4 juin 2025 (n° 2165 – 2025), le Conseil d'État a rejeté, dans la mesure de sa recevabilité, l'opposition formée par A _____ ;

que, par un second arrêté également prononcé le 4 juin 2025 et publié dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève, le Conseil d'État a approuvé le PLQ n° 1 _____ ; ce second arrêté était déclaré exécutoire nonobstant recours « en ce sens que les procédures administratives relatives aux demandes d'autorisations de construire peuvent suivre leur cours, l'exécution des travaux tendant à la réalisation des ouvrages et bâtiments étant toutefois interdite jusqu'à droit connu » ;

que, par acte déposé le 4 juillet 2025 auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative), A _____ a formé recours contre ces deux décisions, concluant à leur annulation et à la modification du PLQ ou, subsidiairement, au renvoi du PLQ au Conseil d'État dans le sens des considérants ; la possibilité de circuler sur le chemin E _____, seule voie d'accès motorisé à son domicile, devait être maintenue ; les SBP devaient être réallouées afin de permettre la création d'une véritable place de village ; les droits à bâtir attachés aux parties du PLQ vouées aux équipements publics communaux devaient être définis ; la concertation effectuée au début du processus n'avait pas permis aux personnes concernées de s'exprimer ; la valeur maximum des gabarits autorisés en zone de développement 3 était dépassée par plusieurs bâtiments projetés ; plutôt que de favoriser une urbanisation sans fin, il convenait de privilégier une économie destinée à décroître ;

que le recourant a sollicité à titre préalable que l'effet suspensif soit restitué au recours aux motifs, d'une part, que l'urbanisation sans freins privilégiée par le Conseil d'État était dommageable à la population et, d'autre part, qu'il convenait d'éviter que les parcelles n°s 2'347, 2'408 et 7'227, toujours soumises à la zone agricole sous-jacente, puissent être cédées à un non-agriculteur avant droit connu ;

que, dans ses observations du 21 juillet 2025, le Conseil d'État, soit pour lui l'office de l'urbanisme (ci-après : OU), a conclu au rejet de la requête de restitution de l'effet suspensif ;

l'art. 10A al. 1 let. c du règlement d'exécution de la loi d'application de la loi fédérale sur le droit foncier rural du 26 janvier 1994 (RaLDFR - M 1 10.01) prévoyant que le notaire chargé d'instrumenter un acte ne peut constater qu'une transaction portant sur un immeuble situé en zone de développement, dont la zone ordinaire est agricole, n'est pas assujettie à la loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991 (LDFR - RS 211.412.11) que s'il est inclus dans un PLQ ou d'autres plans d'affectation approuvés par le Conseil d'État et entrés en force, ce qui n'était pas en l'état le cas du PLQ, il n'y avait pas de risque que l'une ou l'autre des parcelles n^{os} 2'347, 2'408 et 7'227 soient cédées à une personne ne remplissant pas les conditions fixées par la LDFR pendant la procédure de recours ; pour le surplus, dans la mesure où il ressortait du libellé du ch. 2 de l'arrêté approuvant le PLQ qu'il n'autorisait pas la réalisation effective des constructions éventuellement autorisées mais uniquement la poursuite des procédures administratives, le recourant n'était menacé d'aucun préjudice ; la mise en valeur des zones de développement existantes, telle celle concernée par le PLQ, entrait pleinement dans le cadre de la politique de densification voulue par le plan directeur cantonal 2030 (ci-après : le PDCn 2030) ; les intérêts publics et privés liés à une mise en œuvre sans retard des objectifs de ce plan devaient l'emporter sur celui du recourant à les contrecarrer autant que possible ;

que, dans sa réplique du 20 août 2025, le recourant a précisé que, contrairement à ce qu'avait affirmé l'OU, il contestait l'existence d'une crise en matière de logements sociaux, à laquelle la politique de densification décrite par le PDCn 2030 était supposée répondre, dès lors que le nombre de logements alors en cours de réalisation était de nature à annuler la prétendue crise ; c'était bien plutôt la zone agricole qu'il convenait de préserver ; selon l'art. 10A al. 1 let. c RaLDFR, c'est effectivement au notaire appelé à instrumenter un acte qu'il appartiendrait de vérifier, dans le cas d'une aliénation à un non-agriculteur, que toutes les décisions seraient entrées en force ;

que la cause a ensuite été gardée à juger sur restitution de l'effet suspensif ;

considérant, en droit, l'art. 9 al. 1 du règlement interne de la chambre administrative de la Cour de justice du 26 mai 2020, à teneur duquel les décisions sur effet suspensif sont prises par le président de ladite chambre, respectivement par la vice-présidente, ou en cas d'empêchement de ceux-ci, par un juge ;

qu'aux termes de l'art. 66 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10), sauf disposition légale contraire, le recours a effet suspensif à moins que l'autorité qui a pris la décision attaquée n'ait ordonné l'exécution nonobstant recours (al. 1) ; que toutefois, lorsque aucun intérêt public ou privé prépondérant ne s'y oppose, la juridiction de recours peut, sur la demande de la partie dont les intérêts sont gravement menacés, retirer ou restituer l'effet suspensif (al. 3) ;

que, par ailleurs, l'art. 21 al. 1 LPA permet le prononcé de mesures provisionnelles ;

que selon la jurisprudence constante de la chambre administrative, des mesures provisionnelles – au nombre desquelles compte la restitution de l'effet suspensif – ne sont légitimes que si elles s'avèrent indispensables au maintien d'un état de fait ou à la sauvegarde d'intérêts compromis (ATF 119 V 503 consid. 3 ; ATA/503/2018 du 23 mai 2018 ;

ATA/955/2016 du 9 novembre 2016 consid. 4 ; ATA/1244/2015 du 17 novembre 2015 consid. 2) ; qu'elles ne sauraient, en principe, anticiper le jugement définitif (Isabelle HÄNER, Vorsorgliche Massnahmen in Verwaltungsverfahren und Verwaltungsprozess, RDS 1997 II 253-420, spéc. 265) ;

que, par ailleurs, l'octroi de mesures provisionnelles présuppose l'urgence, à savoir que le refus de les ordonner crée pour l'intéressé la menace d'un dommage difficile à réparer (ATF 130 II 149 consid. 2.2 ; 127 II 132 consid. 3 = RDAF 2002 I 405 ; ATA/941/2018 du 18 septembre 2018) ;

que la restitution de l'effet suspensif est subordonnée à l'existence de justes motifs, qui résident dans un intérêt public ou privé prépondérant à l'absence d'exécution immédiate de la décision (arrêt du Tribunal fédéral 2C_1161/2013 du 27 février 2014 consid. 5.5.1) ;

que pour effectuer la pesée des intérêts en présence qu'un tel examen implique, l'autorité de recours n'est pas tenue de procéder à des investigations supplémentaires, mais peut statuer sur la base des pièces en sa possession (ATF 117 V 185 consid. 2b ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_435/2008 du 6 février 2009 consid. 2.3 et les arrêts cités ; ATA/812/2018 du 8 août 2018) ;

que la chambre de céans dispose dans l'octroi de mesures provisionnelles d'un large pouvoir d'appréciation (arrêt du Tribunal fédéral 2C_1161/2013 précité consid. 5.5.1 ; ATA/941/2018 précité) ;

qu'en l'espèce, s'il est vrai que le retrait – partiel – de l'effet suspensif au recours permet le dépôt et le traitement d'éventuelles demandes d'autorisations de construire pendant la procédure de recours, le recourant conserve la possibilité de faire valoir ses droits dans la procédure d'examen de ces demandes, puis de contester la délivrance éventuelle d'autorisations ;

que, comme la chambre de céans l'a déjà relevé à plusieurs reprises (arrêt du Tribunal fédéral 1C_363/2016 du 5 octobre 2016 consid. 1.3 ; ATA/93/2025 du 22 janvier 2025 ; ATA/841/2024 du 11 juillet 2024 ; ATA/799/2022 du 12 août 2022 ; ATA/706/2018 du 10 juillet 2018 ; ATA/787/2015 précité), seule la réalisation effective de constructions – exclue par le libellé de la décision de retrait de l'effet suspensif – serait le cas échéant de nature à causer au recourant un préjudice irréparable ;

que, comme le concède le recourant dans ses écritures en réplique sur effet suspensif, le risque que les parcelles situées en zone ordinaire agricole et comprises dans le périmètre du PLQ soient aliénées à des personnes ne répondant pas aux conditions posées par la LDFR est inexistant au regard de l'art. 10A al.1 let. c RaLDFR, selon lequel il appartient au notaire de vérifier l'entrée en force d'un PLQ ou d'un autre plan d'affectation avant d'instrumenter un acte ;

que les autres objections soulevées par le recourant ne sont pas de nature à être irrémédiablement rendues sans objet par l'avancement de l'instruction des demandes d'autorisations de construire, voire même par leur délivrance ; en effet, une autorisation de construire délivrée avant la fin de la procédure de recours pourrait encore être révoquée ou

annulée en cas d'admission totale ou partielle du présent recours (ATA/787/2015 du 31 juillet 2015), sans préjudice pour le recourant ;

que l'exclusion partielle de l'effet suspensif répond par ailleurs à un intérêt public important, consistant à pouvoir traiter sans attendre d'éventuelles demandes d'autorisations de construire de manière à ce que, dans l'hypothèse où le recours serait rejeté, les constructions susceptibles d'être autorisées, puissent être rapidement réalisées ;

que cet intérêt public l'emporte sur l'intérêt privé du recourant à ce que la situation antérieure à l'adoption du PLQ prévale jusqu'à la fin de la procédure de recours ;

qu'au vu de ces éléments, la requête de restitution de l'effet suspensif sera rejetée ;

qu'il sera statué sur les frais de la présente décision avec l'arrêt sur le fond.

LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

rejette la requête de restitution de l'effet suspensif ;

réserve le sort des frais de la procédure jusqu'à droit jugé au fond ;

dit que conformément aux art. 82 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110), la présente décision peut être portée dans les trente jours qui suivent sa notification par-devant le Tribunal fédéral, par la voie du recours en matière de droit public ; le mémoire de recours doit indiquer les conclusions, motifs et moyens de preuve et porter la signature du recourant ou de son mandataire ; il doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14, par voie postale ou par voie électronique aux conditions de l'art. 42 LTF. La présente décision et les pièces en possession du recourant, invoquées comme moyens de preuve, doivent être joints à l'envoi ;

communique la présente décision à A_____ ainsi qu'au Conseil d'État, soit pour lui l'office de l'urbanisme.

Le président :

C. MASCOTTO

Copie conforme de cette décision a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :