

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/3569/2017-AMENAG

ATA/933/2018

**COUR DE JUSTICE**

**Chambre administrative**

**Arrêt du 11 septembre 2018**

dans la cause

**Monsieur Emin ALIYEV**

**Madame Monika ASSARAF**

**Madame Brigitte BUCHERER BAUD et Monsieur Maurice BAUD**

**Madame Francine et Monsieur Jean-Pierre BAULOZ**

**Madame Thi Kim Hoa et Monsieur François BENOIT**

**Madame Rajna GIBSON BRANDON**

**Madame Isabella SCIARONI GUSCETTI et Monsieur Gabriel GUSCETTI**

**Madame Suzanne PARKER et Monsieur Timothy HUCKSTEP,**

**Mesdames Gerlinde et Katrin et Messieurs Florian et Sebastian  
KETTENHACKER**

**Madame Mary et Monsieur Bjorn KRIENKE et Madame Michèle LARRIEU**

**Madame Piera DELL'AMBROGIO LONGHI et Monsieur Marzio LONGHI**

**Madame Anne-Marie et Monsieur René MARCHE**

**Madame Bérengère LONGUET et Monsieur Xavier MARCHE**

**Madame Roberta DE LUCA et Monsieur Horace MASSA**

**Madame Pilar OHLENDORF et Monsieur Carlo MONDANI**

**Madame Sandrine et Monsieur Jérôme MONTESSUIT**

**Monsieur Michel MONTESSUIT**

**Madame Christine et Monsieur Michel NIKLES et Madame Caroline et Monsieur  
Pierre SCHMID**

---

**Madame Giannina et Monsieur Walter NOCENT**  
**Madame Loan et Monsieur Johannes SCHROEDER**  
**Madame Sandra et Monsieur Daniel STARRENBERGER**  
**Madame Catherine et Monsieur Nicolas STEPCZYNSKI**  
**Madame Anne Marie et Monsieur René VOLERY**  
**Monsieur Curt WALTHER**  
**L'ASSOCIATION DES INTÉRÊTS DE PINCHAT**  
représentés par Me Jean-Marc Siegrist, avocat

contre

**CONSEIL D'ÉTAT**  
représenté par Me Alain Maunoir, avocat

## EN FAIT

1. L'association des intérêts de Pinchat (ci-après : l'association) est une association sans but lucratif qui a pour but de « travailler au développement harmonieux de la région et de défendre les intérêts de ses habitants ».
2. Monsieur Emin ALIYEV, Madame Monika ASSARAF, Madame Brigitte BUCHERER BAUD et Monsieur Maurice BAUD, Madame Francine et Monsieur Jean-Pierre BAULOZ, Madame Thi Kim Hoa et Monsieur François BENOIT, Madame Rajna GIBSON BRANDON, Madame Isabella SCIARONI GUSCETTI et Monsieur Gabriel GUSCETTI, Madame Suzanne PARKER et Monsieur Timothy HUCKSTEP, Mesdames Gerlinde et Katrin et Messieurs Florian et Sebastian KETTENHACKER, Madame Mary et Monsieur Bjorn KRIENKE, Madame Michèle LARRIEU, Madame Piera DELL'AMBROGIO LONGHI et Monsieur Marzio LONGHI, Madame Anne-Marie et Monsieur René MARCHE, Madame Bérengère LONGUET MARCHE et Monsieur Xavier MARCHE, Madame Roberta DE LUCA et Monsieur Horace MASSA, Madame Pilar OHLENDORF et Monsieur Carlo MONDANI, Madame Sandrine et Monsieur Jérôme MONTESSUIT, Monsieur Michel MONTESSUIT, Madame Christine et Monsieur Michel NIKLES et Madame Caroline et Monsieur Pierre SCHMID, Madame Giannina et Monsieur Walter NOCENT, Madame Loan et Monsieur Johannes SCHROEDER, Madame Sandra et Monsieur Daniel STARRENBERGER, Madame Catherine et Monsieur Nicolas STEPCZYNSKI, Madame Anne Marie et Monsieur René VOLERY et Monsieur Curt WALTHER sont propriétaires de parcelles sises dans le quartier de Pinchat à Carouge, colloquées en cinquième zone de construction (ci-après : zone villas).
3. Le 20 septembre 2013, le Grand Conseil a adopté le plan directeur cantonal 2030 (ci-après : PDCn 2030), approuvé le 29 avril 2015 par le Conseil fédéral sur la base d'un rapport d'examen effectué par l'office fédéral du développement territorial (ci-après : ARE) du 13 avril 2015.

Le PDCn 2030, document de référence et de coordination pour l'aménagement du territoire cantonal, est composé d'un concept de l'aménagement cantonal qui énonce les principes de l'organisation du territoire à l'horizon 2030, contraignant les autorités cantonales, communales et fédérales, et d'un schéma directeur cantonal comprenant plusieurs fiches qui en constituent le volet opérationnel et précisent les conditions de la mise en œuvre de la politique d'aménagement.

Selon la fiche A03 annexée à celui-ci, consacrée à l'extension de la densification de la zone villas par modification de zone, il s'agit de « procéder à la densification de secteurs de la zone villas, par mutation progressive, afin de créer

de nouveaux quartiers denses d'habitat ou d'affectations mixtes, intégrés dans la structure urbaine et répondant à des besoins d'intérêt général [...].

La densification de la zone villas, en principe forte, pourra[it] se faire de façon différenciée en fonction des situations, selon [certains] critères [...] ».

À cette fin, des mesures d'accompagnement pour les propriétaires des villas sises sur les périmètres de villas à déclasser étaient prévues, « comme par exemple, des échanges avec des appartements à bâtir ».

Selon la démarche envisagée, « en coordination avec les fondations immobilières de droit public et les acteurs privés, les collectivités publiques anticip[aient] la densification des quartiers de villas en se portant progressivement acquéreurs des parcelles stratégiques, si celles-ci ne [faisaient] pas déjà l'objet d'opérations privées conformes aux buts poursuivis, de façon à déclencher la mutation de ces quartiers ».

4. a. Dans cette perspective, le Conseil d'État a déposé, le 26 mars 2014 au Grand Conseil, un projet de loi (ci-après : PL) 11411 modifiant la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT - L 1 30 ; refus conservatoire).

L'art. 1 souligné du PL 11411 prévoyait l'introduction d'un nouvel art. 13B al. 2 LaLAT qui avait la teneur suivante : « Il ne peut s'écouler plus de cinq 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 quarante-huit mois à compter de la décision de refus. À défaut, le propriétaire reprend la libre disposition de son terrain, dans les limites des lois ou plans d'affectation du sol en vigueur, soit, dans les zones de développement, selon les normes de la zone ordinaire ou selon le plan d'affectation spécial en force ».

Selon l'exposé des motifs y relatif, afin d'assurer la préservation du potentiel à bâtir prévu par la PDCn 2030, il s'agissait d'étendre les délais, actuellement trop courts, pour permettre à l'administration et au Grand Conseil d'adopter les mesures nécessaires, l'objectif étant de lutter de manière efficiente contre la pénurie de logements sévissant sur le canton. Les possibilités de densification offertes par les nouvelles dispositions de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05), modifiée le 30 novembre 2012, risquaient de réduire à néant le potentiel de mutation des quartiers de villas, du fait du renouvellement du parc bâti et du morcellement des terrains. En effet, de nombreuses autorisations de construire avaient dû être délivrées ou étaient en cours d'examen dans les périmètres. Les requêtes portaient fréquemment sur la substitution d'une villa par plusieurs.

b. Ce PL 11411 a été renvoyé sans débat à la commission d'aménagement du canton le 10 avril 2014.

5. Vu les préoccupations soulevées par les députés, notamment en raison du caractère insuffisamment circonscrit de la modification proposée quant à l'assiette de son application, et les bases légales applicables, le Conseil d'État a proposé de transformer le PL 11411 en motion de commission (ci-après : M) afin de lui donner mandat d'agir en vue de préserver le potentiel de densification du PDCn 2030 par la création de zones réservées (ci-après : ZR ; PL 11411-A p. 20).

6. Lors de sa séance du 5 juin 2015, le Grand Conseil a accepté de transformer le PL 11411 en motion et adopté la M 2278 avec renvoi au Conseil d'État, sur la base des documents déposés le 15 mai 2015 par la commission d'aménagement du canton.

À teneur de la M 2278, le Grand Conseil « invit[ait] le Conseil d'État :

- à appliquer les dispositions du droit fédéral, le cas échéant, par voie réglementaire, en vue de permettre l'adoption par le Conseil d'État, pour une durée provisoire de cinq ans au plus, de ZR dans les secteurs de la zone villas destinées à une densification, selon la fiche A03 du PDCn 2030, et pour lesquels une modification de zone est prévue dans un délai de cinq ans ;
- à faire une application restrictive de l'art. 59 al. 4 LCI afin de préserver le potentiel de densification prévu par la fiche A03 du PDCn 2030 pour les secteurs de la zone villas destinés à une densification par modification de zone dans un délai supérieur à cinq ans ;
- à adopter une pratique administrative qui permette néanmoins aux propriétaires de terrains, sis dans des secteurs de la zone villas voués à faire l'objet de mesures de densification au titre de la fiche A03 du PDCn 2030 et qui ne font pas l'objet du refus conservatoire au sens de l'art. 138 LaLAT [recte : art. 13B LaLAT], des agrandissements modérés de constructions existantes ou des nouvelles constructions de peu d'importance, ne créant aucun nouveau logement ».

7. Le 9 décembre 2015, le Conseil d'État a déposé au Grand Conseil son rapport M 2278-A, au terme duquel il exposait les diverses mesures prises.

a. Il avait ainsi modifié le 17 juin 2015 le règlement d'application de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 1<sup>er</sup> juillet 1992 (RaLAT - L 1 30.01).

Selon le nouvel art. 10 RaLAT, entré en vigueur le 24 juin 2015, lorsque la sauvegarde des buts et principes régissant l'aménagement du territoire l'exigeait, notamment lorsqu'une modification des normes d'une zone était envisagée en vue

d'une meilleure utilisation de terrains à bâtir, le Conseil d'État pouvait, à titre provisoire et pour une durée de cinq ans, adopter un plan portant création d'une ZR. À l'intérieur de celle-ci, rien ne devait être entrepris qui était de nature à compromettre des objectifs d'urbanisme ou la réalisation d'équipements publics. À cet effet, le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie, devenu depuis le département du territoire (ci-après : le département) pouvait refuser l'autorisation de construire sollicitée.

b. En parallèle, le Conseil d'État avait complété et mis à jour la pratique administrative relative aux enquêtes en autorisation de construire selon les secteurs de densification des quartiers de villas prévus par le PDCn 2030. Selon celle-ci, publiée le 1<sup>er</sup> juillet 2015, sur le site internet du département, une autorisation de construire pouvait être délivrée pour un agrandissement mesuré, une construction de peu d'importance ou des travaux de confort dans le périmètre de la fiche A03 du PDCn 2030, à condition que :

- « une construction [ait] été autorisée ou exist[ait] déjà sur la parcelle concernée,
- aucun nouveau logement [n'était] créé,
- en cas d'agrandissement, celui-ci [devait] être modéré. [Était] considéré comme modéré l'agrandissement qui [était] de l'ordre de 20 % des surfaces brutes de plancher existantes mais au maximum de 40 m<sup>2</sup>,
- le propriétaire [devait] s'engager, quelle que soit la nature des travaux, à accepter que la valeur d'estimation qui [pouvait] être admise dans un plan financier, ou que la valeur prise en compte en cas de préemption ou expropriation, un abattement forfaitaire de CHF 100'000.-,
- en tous les cas, les constructions de peu d'importance, au sens de l'art. 3 al. 3 du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 ainsi que les vérandas non chauffées de moins de 20 m<sup>2</sup> [étaient] autorisées, à condition que le propriétaire s'engage[ait] à renoncer à leur valorisation,
- les deux engagements précités [faisaient] l'objet d'une mention inscrite au registre foncier, en application de l'art. 153 LCI ».

c. Finalement, il avait « défini une douzaine de périmètres de ZR qui fer[aient] prochainement l'objet de procédures simplifiées en vue de l'adoption effective de ces zones par [lui] dans le courant de l'année 2016 » (M 2278-A p. 3).

8. Le 14 juillet 2015, le département a présenté sur son site internet une carte du canton intitulée « programme de densification des quartiers de villas », laquelle désignait les périmètres de la zone villas faisant l'objet de modification de zones

en cours, ainsi que ceux sur lesquels il envisageait l'instauration d'une ZR. La légende de cette carte précisait qu'il n'y aurait pas d'application de la dérogation prévue par l'art. 59 al. 4 LCI (ou dans une mesure limitée pour des travaux d'agrandissement et d'amélioration d'une villa existante) et qu'un refus conservatoire serait prononcé pour les modifications de zone en cours d'élaboration ou les zones réservées sur les zones 5, ZD 5, 4B protégée et ZD 4A.

9. Lors de la séance du 29 janvier 2016 du Grand Conseil, les députés ont accepté le renvoi du rapport du Conseil d'État sur la M 2278 à la commission d'aménagement du canton.

Selon certains députés, le PL 11411 avait été refusé aux motifs que le refus conservatoire « s'appliquait à l'ensemble du territoire genevois et qu'il était tout à fait illogique de vouloir aller plus vite en procédant à un gel pour cinq ans ». La publication de la carte sur le site internet du département indiquant douze périmètres concernant plus de deux mille cinq-cents maisons aboutissait à une expropriation matérielle qui n'était pas admissible et s'éloignait du but visé initialement. Sous cet angle, ils n'adhéraient pas davantage à l'application des ZR telle que prévue par le Conseil d'État, car « il n'avait jamais été prévu que l'on applique ces zones réservées sur un périmètre aussi grand et aussi important, dans la mesure où il était prévu que l'on puisse le faire sur des périmètres restreints » (Mémorial du Grand Conseil [ci-après : MGC] [En ligne], séance du 29 janvier 2016 à 15h, <http://ge.ch/grandconseil/memorial/seances/010213/83/23/>).

10. Le 11 mars 2016, le département a achevé le plan du projet de ZR n° 30028-544, d'une superficie de 103'441 m<sup>2</sup> recouvrant soixante-cinq parcelles sur le territoire de la commune de Carouge, le périmètre concerné étant délimité par la route de Drize, le chemin Henri-Baumgartner, le chemin Vert et la moraine de Carouge.
11. Le 23 mars 2016, le département a publié une nouvelle carte relative au « programme de densification du quartier de villas », indiquant une réduction – environ de moitié – du nombre et de la surface des périmètres destinés à passer en ZR.
12. Par courrier du 29 mars 2016, le département a informé les propriétaires concernés, de la création du projet de ZR n° 30028-544 en application de l'art. 10 RaLAT intégrant leurs parcelles et de sa prochaine mise à l'enquête publique.
13. L'enquête publique a été ouverte par publication du 5 avril 2016 dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève (ci-après : FAO) jusqu'au 4 mai 2016.

Selon l'exposé des motifs du Conseil d'État relatif au projet de ZR n° 30028-544, la réalisation des objectifs du PDCn 2030 nécessitait la mutation de larges pans du territoire genevois à l'horizon 2030. La mise en œuvre de celle-ci, impliquant des modifications de régimes de zones basées sur des études urbaines, n'était pas réalisable en totalité dans un temps court. Les périmètres des ZR, basées sur les art. 27 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700) et 10 RaLAT, reprenaient ceux identifiés par le PDCn 2030 comme devant faire l'objet d'une densification de la zone villas par modification de zone d'ici 2030.

14. Le 4 mai 2016, plusieurs propriétaires concernés, représentés par le même conseil, ont fait parvenir des observations au département.

Ils contestaient la compétence du Conseil d'État pour la création de ZR et la base légale de l'art. 10 RaLat. Le tracé du plan n'était pas conforme aux périmètres retenus dans le PDCn. La ZR ne respectait pas le principe de proportionnalité. Leurs trois parcelles abritaient des habitations ayant une valeur architecturale relevée par la commission d'architecture et une arborisation rendant tout projet de densification difficilement imaginable. En outre, ils avaient eux-mêmes des projets de constructions que la ZR mettait en péril.

15. Dans sa réponse du 3 octobre 2016, le département a considéré que l'art. 27 al. 1 LAT constituait une base légale suffisante pour lui permettre d'instituer des ZR.

Ce mandat avait été confié au Conseil d'État par la M 2278. Les ZR répondaient à un intérêt public défini par le PDCn 2030 dans la mesure où elles visaient une meilleure utilisation des périmètres constructibles. Le délai de cinq ans n'était pas excessif. L'intention concrète de modifier la planification territoriale dans le secteur concerné découlait des cartes contenues dans le PDCn 2030, désormais en vigueur. Le contenu de la planification future n'était pas connu à ce stade. Les cinq périmètres prévus par la ZR devaient s'examiner en fonction du plan des zones existant. En effet, les secteurs situés entre les périmètres destinés à passer en ZR, entre la route de Drize et le bout du chemin Fillon, étaient tous implantés soit en zone de développement, soit en zone à bâtir plus dense. Il s'agirait donc de procéder sur l'ensemble de ce secteur, à une évaluation globale des modalités d'urbanisation. Il n'y avait dès lors aucune incohérence dans la délimitation des périmètres. Le travail de réflexion allait être engagé prochainement sur la base d'une démarche participative à laquelle les propriétaires seraient associés et dont les modalités restaient à définir avec la commune et les habitants.

16. Le 2 novembre 2016, le conseil administratif de la commune de Carouge a transmis son préavis.

S'agissant du secteur Pinchat, il préavisait favorablement l'inscription de la quasi-totalité des périmètres indiqués dans la ZR car ils étaient en cohérence avec la stratégie d'aménagement Carouge-Sud, telle que validée par le département le 22 juin 2016. Toutefois, deux parcelles (728 et 729) devaient être soustraites au périmètre de ZR vu la morphologie de ce sous-périmètre, situé à l'intersection de la route de Troinex avec la route de Drize, qui était difficile à densifier en maintenant et renforçant la végétation comme prévu. D'autre part, il comprenait des éléments à valeur patrimoniale.

17. La procédure d'opposition a été ouverte le 14 février 2017 jusqu'au 16 mars 2017.
18. Les 15 et 16 mars 2017, l'association et les propriétaires se sont opposés au projet de ZR.
19. Le 12 mai 2017, le Grand Conseil a adopté le PL 12023, déposé le 29 novembre 2016 par un groupe de députés, comportant un nouvel art. 13C LaLAT, entré en vigueur le 29 juillet 2017, insérant la notion de ZR dans cette loi.
20. Par arrêté du 28 juin 2017, déclaré exécutoire nonobstant recours, le Conseil d'État a rejeté les oppositions de consorts, vu son arrêté séparé du même jour adoptant le projet de ZR n° 30028-544.

La question de la qualité pour agir de l'Association des intérêts de Pinchat était laissée ouverte, compte tenu du rejet de l'opposition sur le fond.

Compte tenu de la situation tendue du marché du logement à Genève, le PDCn 2030 avait notamment pour objectif la construction de 50'000 logements d'ici 2030. L'augmentation de la population constatée entre 2000 et 2012 avait évolué plus vite que prévu. La production de logements durant cette période avait toutefois été inférieure à l'objectif annuel, le déficit cumulé atteignant environ 2'300 logements. L'augmentation de la taille moyenne des logements constatée cette dernière décennie n'avait en outre fait que retarder la satisfaction des besoins. Ces facteurs, ajoutés à une croissance démographique soutenue, expliquaient la forte pénurie de logements constatée actuellement, avec un taux de vacance de seulement 0,45 % en juin 2016. Dans ce contexte, la fiche A03 du PDCn 2030 visant l'extension de la densification de la zone villas par modification de zone, revêtait un caractère prioritaire. La garantie constitutionnelle de la propriété, ancrée à l'art. 26 al. 1 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101), n'était pas absolue. Il existait un intérêt public particulièrement important à créer de nouvelles surfaces d'habitation, dans le respect des buts et principes régissant l'aménagement du territoire.

L'art. 27 LAT constituait une base légale suffisante pour pouvoir instaurer une ZR et ne nécessitait, selon la jurisprudence, pas de dispositions cantonales d'exécution. Une loi cantonale formelle n'étant pas nécessaire, l'art. 10 RaLAT était applicable. La ZR n'avait pas pour unique but de permettre la réduction des zones à bâtir surdimensionnées, selon l'art. 15 al. 2 LAT. Au contraire, l'instauration d'une ZR était envisageable chaque fois qu'il existait un intérêt public prépondérant à la modification du plan d'affectation en vigueur, ce qui était le cas en l'occurrence vu la densification dont devait faire l'objet le secteur du territoire cantonal concerné, par le biais d'une modification de zone.

Quant au rapport avec l'art. 13B LaLAT visant le refus conservatoire, l'existence, en parallèle, de plusieurs instruments d'aménagement du territoire ayant des objectifs similaires n'était, en soi, contraire à aucune norme de droit supérieur.

S'agissant de l'intérêt public, selon la jurisprudence et la doctrine, il était suffisant de démontrer, avec une certaine vraisemblance, que le plan de zone en vigueur ne correspondait plus aux objectifs du PDCn 2030 et qu'une modification du régime des zones s'imposait, ce qui était le cas en l'occurrence.

S'agissant du principe de la proportionnalité, l'instrument de la ZR avait notamment pour conséquence de délimiter un périmètre précis à l'intérieur duquel une modification du régime des zones était projetée. Contrairement à l'art. 13B LaLAT, les effets de la ZR étaient limités à une petite partie du territoire cantonal. L'instauration du projet de ZR n'empêcherait pas les propriétaires concernés de continuer à utiliser leur bien immobilier tel qu'il existait, par exemple en y habitant ou en le louant. Le projet de ZR respectait le principe de la proportionnalité, vu qu'il n'était pas plus vaste que le périmètre déterminé par le PDCn 2030 ni d'une durée excessive, compte tenu des contraintes existantes et des analyses encore à mener.

Concernant les effets et la durée de la ZR, l'art. 10 al. 1 RaLAT prévoyait une durée de cinq ans sans permettre de prolongation de délai. Celui-ci apparaissait aujourd'hui a priori suffisant pour procéder à l'élaboration puis à la modification de zone envisagée. Il n'était pas non plus prévu de cumuler ni d'additionner plusieurs mesures conservatoires. L'interdiction de bâtir se limitant à une durée proportionnée aux intérêts en présence, il n'y avait pas lieu à indemnisation en faveur des propriétaires.

Au sujet du principe de l'égalité de traitement, il était dans la nature même de l'aménagement local que la délimitation des zones créait des inégalités et que des terrains de même situation et nature pouvaient être traités différemment en ce qui concernait tant leur attribution à une zone déterminée que leur possibilité d'utilisation. Les surfaces définies par le PDCn 2030 étaient cohérentes et s'étendaient sur des surfaces suffisamment importantes.

Quant à la délimitation géographique de la ZR, l'emplacement de celle-ci découlait des critères définis par le PDCn 2030. Ledit secteur devait permettre une maîtrise optimale de la qualité de l'aménagement et être adapté à une densité modérée à intermédiaire dès lors qu'il bénéficiait d'une desserte efficace en transports collectifs ou mobilité douce. Le projet s'insérait dans une partie de la commune de Carouge ayant déjà fait l'objet par étapes de plusieurs modifications de zones relativement récentes.

Le principal impact sur la valeur des terrains visés consistait à reporter dans le temps un éventuel projet de densification ou de valorisation de la parcelle concernée, la mesure visant à terme, soit après cinq ans, à étendre les droits à bâtir. Selon la jurisprudence, une interdiction temporaire de bâtir n'entraînait pas une expropriation matérielle.

Dans la balance des intérêts en présence, la concrétisation des objectifs fixés par la planification directrice conforme à la nouvelle LAT devait l'emporter sur les intérêts privés des propriétaires à pouvoir librement exercer leurs droits, sans entraves, même temporaires.

21. Le 27 juillet 2017, le département a publié sur internet une modification de la carte relative au programme de densification du quartier de villas. Celle-ci comportait des surfaces colorées en jaune dans lesquelles il était envisagé de ne pas accorder des dérogations selon l'art. 59 al. 4 LCI, des surfaces colorées en rouge vif dans lesquelles une modification de zone était en cours, et des surfaces colorées en grenat dans lesquelles une ZR avait été adoptée.
22. Par acte du 29 août 2017, par mémoire commun de leur conseil, les propriétaires et l'association ont recouru auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) contre les arrêtés précités, en concluant principalement à leur annulation. Subsidiairement, ils requièrent la constatation que le délai de cinq ans prévu par l'art. 27 LAT a commencé à courir en juillet 2015 et que l'arrêté du 28 juin 2017 approuvant la création de la ZR n° 30028-544 deviendra caduc de plein droit en juillet 2020, sous réserve de l'adoption, dans ce délai, d'une modification de limites de zones dans le périmètre concerné.

L'Association des intérêts de Pinchat, avait pour but statutaire notamment de « travailler au développement harmonieux de la région », sans poursuivre aucun but politique, religieux ou lucratif. Elle remplissait donc manifestement les conditions du recours associatif au sens de l'art. 35 al. 3 LAT.

Ils renonçaient à la restitution de l'effet suspensif à leur recours, une telle demande ne modifiant en rien leur situation concrète.

Dans leur souci effréné de densifier le territoire cantonal, les autorités avaient dénaturé la zone villas, dont la vocation – inchangée depuis 1995 – continuait d'être « une zone résidentielle destinée aux villas » selon l'art. 19 al. 3 LaLAT. Le dilemme auquel étaient confrontées à présent les autorités cantonales découlait exclusivement des nouvelles possibilités offertes par l'art. 59 al. 4 LCI, disposition qui incitait les propriétaires et promoteurs à densifier les terrains en zone villas. Faute de base légale suffisante le Conseil d'État ne disposait pas de la compétence pour créer seul des ZR. Selon les art. 27 LAT et 15 LaLAT, il appartenait au Grand Conseil d'adopter les ZR litigieuses. La modification réglementaire décidée par le Conseil d'État, lors de l'introduction de l'art. 10 RaLAT, n'était pas conforme à la législation alors en vigueur à Genève. Dans le cas d'espèce, les mesures provisionnelles envisagées, soit la création de ZR, ne visaient pas à mettre en œuvre la LAT, mais à garantir les objectifs fixés dans le plan directeur cantonal 2030. Le délai d'adaptation à la LAT étant échu de longue date, l'art. 36 al. 2 LAT ne pouvait plus être autorisé par les autorités cantonales. Le canton de Genève ne se trouvait pas non plus dans une situation temporaire telle que visée à l'art. 36 LAT. L'art. 13B LaLAT était la transcription, en droit genevois, de l'instrument de la ZR prévue par le droit fédéral. La tentative infructueuse de modification législative afin d'étendre le délai du refus conservatoire démontrait que la compétence en la matière revenait au Grand Conseil. L'adoption ultérieure de l'art. 13C LaLAT le confirmait. L'art. 10 RaLAT n'étant pas valable, la procédure devait être reprise ab initio. Concernant la violation du principe de l'égalité de traitement, les îlots identifiés pour passer en ZR avaient manifestement été analysés et sélectionnés de manière hâtive. Certaines parcelles de la commune de Carouge, pourtant sises en zone villas et vouée à teneur du PDCn2030 à une densification de densité modérée à intermédiaire, n'étaient pas incluses dans une ZR. Le Conseil d'État n'expliquait aucunement sur quelle base il avait sélectionné les parcelles qui seraient incluses dans la ZR querellée et celles qui y échapperaient. En annonçant vouloir déclasser une partie importante de la zone villas et en adoptant, dans certains secteurs déterminés, des ZR, l'État faisait diminuer la valeur des biens qui étaient appelés à être déclassés, tout en permettant l'enrichissement des propriétaires de parcelles dont le déclassement n'était pas prévu à court terme : la raréfaction de tels biens avait, en effet, inévitablement pour conséquence leur renchérissement. L'atteinte à la garantie de la propriété était grave en l'occurrence, compte tenu des impacts de la ZR et de la durée de celle-ci. À ce stade, rien ne garantissait que le futur projet d'aménagement soit admis. Aucune des conditions de restriction de la garantie de la propriété n'était respectée. Concrètement, la double décote de leurs biens immobiliers durait pour les propriétaires concernés depuis le mois de juillet 2015, compte tenu de la publication et de la pratique du département. Ainsi, l'arrêt litigieux deviendrait caduc en juillet 2020, sous réserve de l'adoption, dans l'intervalle, d'une loi modifiant les limites de zones dans le périmètre considéré.

23. Dans ses écritures responsives du 3 novembre 2017, le Conseil d'État a conclu au rejet du recours.

L'objectif d'intérêt public visé par la ZR consistait à éviter que la réalisation de nouvelles constructions dans la zone villas actuelle ne vienne entraver l'établissement et la mise en œuvre du futur plan d'affectation. La mise en œuvre des objectifs fixés par la fiche A03 du PDCn 2030 revêtait un caractère prioritaire et s'inscrivait pleinement dans l'objectif plus général d'une utilisation judicieuse du sol, notamment le principe général de la LAT demandant d'orienter le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti (art. 1 al. 2 let. a<sup>bis</sup> LAT). Une qualité appropriée de l'habitat ne pourrait être atteinte, pour un certain nombre de secteurs, que par la création de zones permettant l'usage d'indices d'utilisation du sol (ci-après : IUS) plus élevés que ceux utilisés en 5<sup>ème</sup> zone villas ou encore en zone de développement 4A. Il était impossible de garantir que le processus d'aménagement du territoire aboutisse dans tous les cas à un changement du régime des zones, qui relevait de la compétence du Grand Conseil. Le périmètre concerné faisait partie des secteurs du canton expressément désignés par le PDCn 2030 comme devant faire l'objet d'une densification par modification de zones. Il s'agissait de créer de nouveaux quartiers denses d'habitats ou d'affectations mixtes, intégrés dans la structure urbaine et répondant à des besoins d'intérêt général. Certains secteurs seraient à densifier entièrement, d'autres partiellement. La durée de cinq ans avait pour objectif de laisser suffisamment de temps à l'autorité compétente pour mener à bien les éventuelles études préliminaires d'urbanisation, l'adoption d'un plan directeur de quartier n'étant pas un préalable nécessaire à la mise en œuvre d'une ZR. L'admissibilité du projet d'urbanisation future dans ce secteur du canton, de même que la volonté sérieuse, de la part des autorités cantonales et communales, de procéder à terme à une densification pertinente, en application du PDCn 2030 et en tenant compte, dans la mesure du possible, du plan directeur communal, étaient démontrées. Quant au principe de la proportionnalité, contrairement au refus conservatoire, les effets de la ZR étaient limités à une petite partie du territoire cantonal. L'instauration de celle-ci n'empêchait pas les propriétaires concernés de continuer à utiliser leur bien immobilier tel qu'il existait actuellement. Le refus conservatoire imposait des contraintes de délais inadaptées à l'autorité chargée de l'aménagement du territoire, notamment pour achever le processus d'élaboration puis d'adoption du futur plan d'affectation. Les contours et les caractéristiques de la future zone à bâtir étant actuellement inconnus, il était impossible de déterminer, à ce stade, si celle-ci nécessiterait l'élaboration d'une planification de détail. L'élaboration d'un plan directeur de quartier ne s'imposait pas dans tous les cas et la concrétisation des futurs droits à bâtir dépendrait de la volonté de chacun des propriétaires concernés de mettre en œuvre les dispositions de la future zone. La validité de la ZR litigieuse ne pouvait dépendre d'éléments futurs encore en partie incertains. Il était donc suffisant et conforme à l'art. 27 LAT que le futur plan de zones soit adopté dans les cinq ans. Le périmètre de ZR n'était pas plus

vaste que celui déterminé par le PDCn 2030, ni d'une durée excessive vu les contraintes existantes et les analyses encore à mener. Une autre mesure, poursuivant les mêmes objectifs mais dont les effets seraient moins incisifs, n'assurerait pas aussi efficacement la réalisation des buts d'intérêt public. Conformément à l'art. 10 RaLAT, la ZR était entrée en vigueur lors de son adoption par le Conseil d'État. La communication effectuée par le département en juillet 2015 s'inscrivait dans le cadre de la mise en œuvre du PDCn 2030, lequel, en tant que planification directrice cantonale, faisait l'objet de diffusions d'informations régulières auprès de la population, des autorités communales ainsi que des organisations ou associations reconnues (art. 4 LAT). Cette information n'était pas destinée à avoir des effets juridiques sur les particuliers et les plans directeurs n'avaient force obligatoire que pour les autorités (art. 9 LAT). L'information fournie par le département au sujet du PDCn 2030 ne pouvait donc avoir d'effet sur une éventuelle application anticipée d'une ZR. En outre, depuis le 29 juillet 2017, l'art. 13C LaLAT était entré en vigueur.

24. Le 19 décembre 2017, les propriétaires ont répliqué en persistant dans leurs conclusions et leurs précédents développements.

Contrairement à ce qu'affirmait le Conseil d'État, la croissance démographique du canton de Genève était aujourd'hui en pleine phase de décélération. Tout portait ainsi à penser que la pression en matière de logements était appelée à décroître. Compte tenu de ce renversement de tendance, il n'était nullement garanti que le canton de Genève ait besoin de manière massive et urgente de geler des périmètres entiers en vue de leur futur déclassement.

L'ambition de densification de la ZR n'avait nullement tenu compte du niveau de desserte. À cet égard, un transport sur place était sollicité, en début de matinée et hors périodes de vacances scolaires, pour apprécier l'état de la situation en matière routière. La modification de la LCI répondait déjà en son temps à une volonté de construire des logements à Genève. Il apparaissait injuste que les propriétaires de villas, qui avaient déjà subi les conséquences du nouvel art. 59 LCI, notamment en termes de dévaluation de leurs biens du fait de l'apparition de véritables immeubles sur les parcelles contigües, se voient aujourd'hui dire que l'art. 59 LCI était contraire aux ambitions des autorités. Ils étaient ainsi pénalisés deux fois : d'abord, en devant subir une densification massive autour de leurs biens et ensuite, en voyant ceux-ci inclus dans une ZR qui venait geler la quasi-totalité des droits dont ils devraient jouir en leur qualité de propriétaires.

Différents objectifs contenus dans les fiches du PDCn 2030, approuvés par la Confédération, en particulier celui de concertation de la population, étaient absents du processus de créations de ZR, ce qui remettait en cause la validité de celui-ci. Contrairement aux indications de la fiche A02 du PDCn 2030, aucun dédommagement suffisant des propriétaires concernés pour se reloger ailleurs à

Genève n'avait été envisagé. Finalement, ils insistaient sur le caractère disproportionné de la ZR.

25. Sur quoi, les parties ont été informées, le 20 décembre 2017, que la cause était gardée à juger.

### EN DROIT

1. Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

2. Dans leur réplique, les recourants sollicitent la tenue d'un transport sur place afin de constater l'état de la circulation routière du quartier.

La chambre de céans renoncera à cette mesure d'instruction, par appréciation anticipée des preuves, car ces dernières ne sont pas de nature à influencer sur la décision à rendre.

3. En vertu de l'art. 61 LPA, le recours peut être formé : a) pour violation du droit y compris l'excès et l'abus du pouvoir d'appréciation ; b) pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (al. 1) ; les juridictions administratives n'ont pas compétence pour apprécier l'opportunité de la décision attaquée, sauf exception prévue par la loi (al. 2).

4. Le litige porte sur la conformité au droit de l'arrêté du Conseil d'État du 28 juin 2017 rejetant les oppositions des recourants au projet de création de la ZR n° 30028-544, adopté par arrêté séparé du même jour.

5. Les recourants font valoir que l'instauration de la ZR n° 30028-544 viole la garantie de leur propriété. L'intérêt public à une réorganisation du sol ne pouvait leur être opposé vu l'importance du dommage qui leur était causé et l'absence de projet concret d'aménagement.

6. a. À teneur de l'art. 26 Cst., la propriété est garantie. Cette garantie constitutionnelle comprend la faculté de disposer de son terrain dans les limites des lois et des plans d'affectation du sol. Pour être admissible, sa restriction doit répondre aux exigences de l'art. 36 Cst., soit reposer sur une base légale (al. 1 ; ATF 135 I 233 consid. 2.1), répondre à un intérêt public (al. 2 ; ATF 140 I 201 consid. 6.7 ; 137 I 167 consid. 3.6) et respecter le principe de la proportionnalité (al. 3 ; ATF 140 I 168 consid. 4.2.1 ; 135 I 233 consid. 3.1).

b. À teneur de l'art. 27 LAT, s'il n'existe pas de plan d'affectation ou que l'adaptation d'un tel plan s'impose, l'autorité compétente peut prévoir des ZR dans

des territoires exactement délimités. À l'intérieur de ces zones, rien ne doit être entrepris qui puisse entraver l'établissement du plan d'affectation (al. 1). Une ZR ne peut être prévue que pour cinq ans au plus ; le droit cantonal peut prolonger ce délai (al. 2).

Une ZR, au sens de l'art. 27 LAT, est une mesure conservatoire ou provisionnelle. La ZR équivaut à un plan d'affectation et elle entraîne des restrictions à la propriété (ATF 113 Ia 362 consid. 2 ; DFJP/OFAT, Étude relative à la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, n<sup>os</sup> 2 et 15 ad art. 27) ; elle permet notamment d'interdire temporairement toute construction (DFJP/OFAT, op. cit., n<sup>o</sup> 13 ad art. 27). Une telle mesure doit cependant, en vertu du droit fédéral, être limitée dans le temps (art. 27 al. 2 LAT). Elle ne doit pas servir à repousser indéfiniment la mise à l'enquête ou l'adoption de la nouvelle réglementation. La mesure ne peut trouver aucune justification si elle se prolonge pour toute autre raison que celle d'être au service de l'adoption de la nouvelle réglementation (Manuel BIANCHI, Réflexions autour des mesures provisionnelles à l'occasion de la révision d'un plan d'aménagement local, ZBl 1987 396, p. 407). La mesure doit être levée dès qu'elle n'est plus nécessaire (Alexander RUCH, Commentaire LAT, n<sup>o</sup> 56 ad art. 27 LAT ; Bernhard WALDMANN/Peter HÄNNI, Raumplanungsgesetz, Berne 2006, n<sup>o</sup> 16 ad art. 27 LAT ; arrêt du Tribunal fédéral 1P.365/2006 du 5 octobre 2006 consid. 3.1 et 3.4).

L'art. 27 LAT est considéré comme une base légale suffisante et ne nécessite pas de dispositions cantonales d'exécution (DFJP/OFAT, op. cit., n<sup>o</sup> 7 et 12 ad art. 27). L'intérêt public attaché à la création d'une ZR implique une sérieuse volonté d'aménager et présuppose l'admissibilité du projet d'aménagement futur ; le principe de la proportionnalité exige quant à lui que la ZR ne soit pas plus vaste et ne dure pas plus longtemps que ne le requiert le but poursuivi (ATF 113 Ia 362 consid. 2a-c ; 105 Ia 223 consid. 2d ; arrêt du Tribunal fédéral 1P.365/2006 du 5 octobre 2006 consid. 3.1).

c. En vertu de l'art. 10 RaLAT entré en vigueur le 16 juin 2015, lorsque la sauvegarde des buts et principes régissant l'aménagement du territoire l'exige, notamment lorsqu'une modification des normes d'une zone est envisagée en vue d'une meilleure utilisation de terrains à bâtir, le Conseil d'État peut, à titre provisoire et pour une durée de cinq ans, adopter un plan portant création d'une ZR au sens de l'art. 27 LAT (al. 1). À l'intérieur de celle-ci, rien ne doit être entrepris qui soit de nature à compromettre des objectifs d'urbanisme ou la réalisation d'équipements publics. À cet effet, le département peut refuser l'autorisation de construire sollicitée en vertu de l'art. 1 LCI (al. 2). La procédure, prévue à l'art. 20 al. 7 LaLAT, pour l'adoption, la modification ou l'abrogation des plans localisés agricoles, est applicable par analogie, à l'exception de l'art. 5 al. 11 de la loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités du 9 mars 1929 (LExt - L 1 40 ; al. 3). Si les circonstances le

justifient, le Conseil d'État peut modifier ou abroger une ZR avant l'expiration du délai prévu à l'al. 1 ; la procédure est identique à celle prévue à l'al. 3 (al. 4).

d. Selon l'art. 13C al. 1 LaLAT, adopté le 12 mai 2017 et entré en vigueur le 29 juillet 2017, lorsque la sauvegarde des buts et principes régissant l'aménagement du territoire l'exige, notamment lorsqu'une modification des limites de zones est envisagée, le Conseil d'État peut adopter, à titre provisoire et pour une durée de cinq ans au plus une ZR au sens de l'art. 27 LAT.

e. Selon la doctrine et la jurisprudence, en droit de la construction, la loi applicable est celle en vigueur au moment où statue la dernière instance saisie du litige. La jurisprudence admet ainsi d'une façon générale qu'une demande d'autorisation de bâtir déposée sous l'empire du droit ancien est examinée en fonction des dispositions en vigueur au moment où l'autorité statue sur cette demande, même si aucune disposition légale ou réglementaire ne le prévoit ; les particuliers doivent en effet toujours s'attendre à un changement de réglementation (ATF 101 Ib 297 consid. 2b ; ATA/653/2014 du 19 août 2014 ; ATA/56/2013 du 29 janvier 2013). En statuant sur une demande d'autorisation suivant des prescriptions devenues obligatoires après son dépôt, le juge ne tombe pas dans l'arbitraire, ni ne viole une disposition impérative ou la garantie de la propriété (ATF 107 Ib 133 consid. 3 ; ATA/653/2014 précité).

f. Dans un arrêt récent du 13 juin 2017 (ATA/659/2017) examinant le bien-fondé du refus de délivrance d'une autorisation de construire en zone villas en raison de l'incompatibilité de ce projet avec l'objectif de densification de la cinquième zone concernée par une modification de zone, la chambre de céans a retenu, en regard de l'art. 10 RaLAT, que la condition de l'intérêt public était donnée dans la mesure où il s'agissait de permettre la construction d'un nombre plus important de logements, conformément au PDCn 2030. Il en allait de même de la condition de la proportionnalité, étant donné qu'il s'agissait d'éviter que la future densification par modification de zone prévue par le PDCn 2030 ne soit mise en péril. L'intérêt public d'une densification par modification de zone primait sur l'intérêt privé de la recourante de densifier sa parcelle au sens de la dérogation prévue par l'art. 59 al. 4 let. a LCI, dans le contexte genevois qui connaissait une pénurie de logements.

g. Comme rappelé ci-dessus, en matière de ZR, des dispositions cantonales d'exécution de l'art. 27 LAT ne sont pas nécessaires. Au demeurant, celles-ci existent désormais – à tout le moins – depuis l'entrée en vigueur de l'art. 13C LaLAT. Il en va de même de la compétence du Conseil d'État pour instaurer de telles mesures provisionnelles. Le renvoi du rapport du Conseil d'État le 29 janvier 2016 à la commission d'aménagement du canton n'apporte en l'état aucun changement à ces bases légales.

Concernant l'exigence d'un intérêt public, il a déjà été retenu de jurisprudence récente que la nécessité de construire un nombre plus important de logements en cas de pénurie dans ce domaine, y satisfait. À cela s'ajoute que l'obligation de densification des autorités genevoises résulte du PDCn 2030 qu'elles ont adopté et qui a été approuvé par le Conseil fédéral. Ce document fondateur illustre leur réelle intention de procéder aux aménagements nécessaires, induits par le manque d'habitations préoccupant. À cet égard, il sied de rappeler que l'adoption d'un plan d'utilisation du sol ne constitue pas un prérequis à l'instauration d'une ZR.

S'agissant de l'utilisation du refus conservatoire, hypothèse initialement proposée par le Conseil d'État par l'intermédiaire du PL 11411, celle-ci a été expressément écartée par le législateur en raison de l'absence de circonscription du périmètre sur lequel cette mesure provisionnelle aurait porté. Faute d'une possible délimitation précise, elle aurait été applicable sur tout le territoire du canton.

Ainsi, en tant qu'elle vise une superficie aux contours définis, la ZR a été choisie par les deux pouvoirs comme étant la mesure provisionnelle la plus adaptée à la mise en œuvre du PDCn 2030. En outre, le 23 mars 2016, le Conseil d'État a mis à jour la carte intitulée « programme de densification du quartier de villas » en indiquant une réduction du nombre et de la surface des périmètres destinés à passer en ZR. Si ce type de revirement peut, de prime abord, permettre de douter de la précision du travail effectué en amont, il démontre néanmoins, de manière subséquente, une certaine prise en considération des divers enjeux et intérêts en présence, ainsi qu'une approche tendant à une rationalisation.

Finalement, le préavis de la commune revêtant un caractère consultatif, il n'appartient pas à la chambre de céans de revoir l'opportunité de la décision du Conseil d'État ou du département. Il en va de même de la délimitation du périmètre de la ZR que les recourants tentent de remettre en cause. En effet, les choix liés à la planification du sol sont essentiellement politiques et relèvent de l'opportunité, qui n'est revue que par le Conseil d'État lors de la procédure d'opposition. La chambre administrative n'est ainsi pas habilitée à examiner l'opportunité des mesures d'aménagement dont elle a à connaître sur recours (art. 61 al. 2 LPA et 35 LaLAT ; Jean-Charles PAULI, L'élargissement des compétences du Tribunal administratif en matière d'aménagement du territoire et ses premières conséquences sur la conduite des procédures à Genève, RDAF 2000, vol. I, p. 526 ; Thierry TANQUEREL, Le contentieux de l'aménagement du territoire, in 3<sup>ème</sup> journée du droit de la propriété, 2000, p. 10).

Si les inconvénients de cette situation, subis par les propriétaires des parcelles touchées, sont à l'évidence non-négligeables, ceux-ci ne permettent cependant pas de s'écarter de l'intérêt public de la population entière à pouvoir se loger convenablement. En tant que la ZR concerne un périmètre déterminé pour

une durée limitée dans le but de préserver le potentiel de densification et d'éviter des mesures éventuellement plus intrusives, elle apparaît également conforme au principe de la proportionnalité. Ces considérations n'impliquent cependant pas que l'instauration des ZR préjuge de l'adoption des mesures de déclassement envisagées.

Il résulte de ce qui précède que le Conseil d'État pouvait valablement rejeter l'opposition des recourants quant à l'instauration de la ZR n° 30028-44, intégrant leurs parcelles.

7. Les recourants considèrent que la durée effective de la mesure, soit la ZR n° 30028-544, dépasserait celle autorisée par le droit fédéral, à savoir cinq ans, puisqu'elle aurait commencé à courir dès la publication de la carte au mois de juillet 2015 sur le site internet du département.
8. a. À teneur de l'art. 13C al. 2 LaLAT, la durée de cinq ans visée à l'art. 13C al. 1 LaLAT commence à courir dès l'adoption de la ZR sur le périmètre concerné. Lorsqu'il a été préalablement fait application de l'art. 13B LaLAT, elle est, pour la parcelle concernée, réduite de celle correspondant aux effets de cette mesure. Cette durée ne peut, au surplus, être matériellement prolongée par toute autre mesure conservatoire. L'art. 13C al. 3 LaLAT précise encore que seule la publication dans la FAO de la décision d'adoption de la ZR permet de la porter à la connaissance du public par le biais d'une carte ou de tout autre moyen de publicité.

À cet égard, il était prévu que le département supprime sans délai toute carte identifiant des ZR si celles-ci n'avaient pas été adoptées selon la procédure visée à l'art. 13C al. 4 LaLAT (art. 36 al. 5 LaLAT).

Selon les travaux préparatoires relatifs au PL 12023 ayant proposé l'adoption de l'art. 13C LaLAT, celle-ci tendait notamment à assurer une base légale cantonale formelle à l'art. 10 RaLAT, soit l'instauration des ZR (PL 12023-A p. 1). En outre, il avait été relevé que la procédure suivie par le Conseil d'État, consistant notamment à publier sur le site internet du département une carte des ZR envisagées comportant onze périmètres en juin 2015 sans que ceux-ci ne fassent pourtant l'objet d'arrêtés d'adoption de ZR, était problématique. Cette publication avait eu un effet immédiat pour les propriétaires touchés qui dès lors, avaient vu l'estimation de leur parcelle être particulièrement précaire, voire dévaluée (PL 12023-A p. 2). À cette occasion, les représentants du département avaient confirmé leur intention de ne pas cumuler les ZR et d'autres mesures conservatoires telles que le refus conservatoire (PL 12023-A p. 5).

Lors des débats devant le Grand Conseil, les aspects précités ont été rappelés. Il a également été souligné que le but de cette disposition était de « régler l'avenir, en prévoyant que le délai de départ des cinq ans de la ZR

commen[çait] au moment où un arrêté du Conseil d'État entr[ait] en vigueur, il vis[ait] également à empêcher que toute autre mesure provisionnelle du même type puisse s'appliquer avant ou après la mesure de ZR et donc puisse augmenter ce délai de cinq ans qui, au regard de la jurisprudence fédérale, [était] un délai maximal ». La commission d'aménagement du canton, en charge du traitement du PL 12023 avait « étudié la question de l'impact sur les valeurs immobilières, sans préjuger aucunement des questions juridiques ouvertes, soit la possibilité pour les propriétaires visés de tenter de faire valoir leurs droits pour indiquer que le délai [avait] commencé à courir en juin 2015, ou l'éventualité pour ces mêmes propriétaires d'actionner l'État en responsabilité s'ils considér[aient] que la publication anticipée de la carte leur [avait] causé un dommage. [Elle avait] auditionné des experts immobiliers qui [leur avaient] indiqué que la décote sur ces parcelles touchées par les ZR serait de 10 % à 15 % environ, décote qui s'ajout[ait] à une décote originelle [...] due à leur inscription au plan directeur cantonal en vue d'un déclassement. [C'était] donc une double peine qui touch[ait] ces propriétaires puisqu'ils subiss[aient] une première décote parce qu'ils [étaient] visés par des déclassements, et une deuxième par cette mesure de ZR ». Pour le conseiller d'État en charge du département, la ZR permettait « d'informer les propriétaires de ce qui [allait] se produire. Dans ce cadre, elle [devait] être bien régulée, être d'une durée maximale de cinq ans, y compris le temps des refus conservatoires ». La ZR repositionnait également le marché immobilier selon les inscriptions au Registre foncier montrant que les propriétaires de villas en ZR avaient pu vendre leur bien essentiellement à des promoteurs-développeurs (MGC [En ligne], séance du 12 mai 2017 à 14h, <http://ge.ch/grandconseil/memorial/seances/010403/14/23/#1563983>).

b. L'art. 4 LAT se distingue de l'art. 29 al. 2 Cst., dès lors que les deux dispositions poursuivent des buts différents (ATF 135 II 286 consid. 4). En vertu de l'art. 4 LAT, les autorités chargées de l'aménagement du territoire renseignent la population sur les plans dont la loi prévoit l'établissement, sur les objectifs qu'ils visent et sur le déroulement de la procédure (al. 1) ; ils veillent à ce que la population puisse participer de manière adéquate à l'établissement des plans (al. 2) ; les plans prévus par la LAT peuvent être consultés (al. 3).

Le droit fédéral ne définit pas l'étendue de l'information et de la participation prévues à l'art. 4 LAT. Si l'organisation de séances d'information constitue un moyen efficace de mettre en œuvre cette disposition, il ne s'agit pas d'une obligation légale (DFJP/OFAT, op.cit., n° 7 ad art. 4). L'art. 4 al. 1 LAT implique ainsi que la collectivité publique fournisse à la population l'information qui lui est nécessaire pour se forger valablement une opinion (DFJP/OFAT, op.cit., n° 12 ad art. 4). Il est par exemple envisageable que la mise en consultation d'un dossier suffise à satisfaire aux exigences du droit d'information et de participation prévu par la législation fédérale. Les autorités compétentes

disposent ainsi d'un large pouvoir d'appréciation dans l'application de l'art. 4 LAT (ATF 133 II 120 consid. 3.2 et les références).

La participation des administrés doit intervenir dès la genèse de la planification, c'est-à-dire à un stade où celle-ci n'a pas encore de portée irréversible. Il s'agit non seulement d'asseoir la légitimité démocratique des outils de planification, mais aussi d'éviter autant que possible les diverses oppositions. En principe, toutes les personnes touchées sur le territoire concerné par la mesure d'aménagement doivent être informées, soit par le biais de séances d'information, voire par voie de publication officielle, soit par l'intermédiaire des médias. Toute personne peut par ailleurs demander des renseignements à titre individuel sans avoir à justifier d'un intérêt particulier. Le droit de participation prévu à l'art. 4 al. 2 LAT tend à éviter que les projets soient élaborés à huis-clos ou que la population soit mise devant le fait accompli. Celle-ci doit disposer d'un moyen réel d'intervenir effectivement dans le processus, en exerçant une véritable influence sur le résultat à atteindre (DFJP/OFAT, op.cit., n° 3 ad art. 4 ; Peter HÄNNI, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, Berne 2016, p. 140). L'art. 4 al. 1 et 2 LAT donne ainsi un mandat législatif aux cantons, à qui il appartient de déterminer le type d'information et les autorités compétentes (ATF 135 II 286 consid. 4.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_266/2016 du 14 juin 2017 consid. 2.1).

c. Conformément aux principes de la sécurité du droit et de la légalité, lorsque le droit cantonal prévoit l'effet anticipé négatif d'une norme non encore approuvée, et empêche ainsi la construction d'un ouvrage supposé conforme au droit en vigueur, il est nécessaire que cette mesure soit limitée dans le temps (Manuel BIANCHI, La révision du plan d'affectation communal, thèse Lausanne 1990, p. 187). Cette limitation découle de la nature juridique de l'effet anticipé, qui équivaut à une suspension de la procédure ou à un blocage temporaire, en d'autres termes à des mesures provisionnelles (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_694/2013 du 31 janvier 2014 consid. 2.2 et les références citées). Par ailleurs, l'effet anticipé positif, soit l'application du droit futur, qui n'est pas encore en vigueur, en lieu et place du droit actuel, n'est pas admissible, même s'il est prévu dans une loi. L'art. 27 LAT ne permet pas non plus que des projets soient jugés exclusivement selon les intentions de planifications, c'est-à-dire selon le droit futur (Alexander RUCH, Commentaire pratique LAT : Planifier l'affectation, 2016, n° 55 ad art. 27 LAT et les références citées).

d. La loi s'interprète en premier lieu selon sa lettre (interprétation littérale). Le juge ne se fonde cependant sur la compréhension littérale du texte que s'il en découle sans ambiguïté une solution matériellement juste (ATF 137 IV 180 consid. 3.4). En revanche, lorsque des raisons objectives permettent de penser que ce texte ne restitue pas le sens véritable de la disposition en cause, il y a lieu de déroger au sens littéral d'un texte clair (ATF 137 I 257 consid. 4.1) ; il en va de

même lorsque le texte conduit à des résultats que le législateur ne peut avoir voulus et qui heurtent le sentiment de la justice et le principe de l'égalité de traitement (ATF 135 IV 113 consid. 2.4.2). De tels motifs peuvent découler des travaux préparatoires, du but et du sens de la disposition, ainsi que de la systématique de la loi (ATF 135 II 78 consid. 2.2). Si le texte n'est ainsi pas absolument clair, si plusieurs interprétations sont possibles, il convient de rechercher quelle est la véritable portée de la norme, en la dégagant de tous les éléments à considérer, soit notamment des travaux préparatoires (interprétation historique), du but de la règle, de son esprit, ainsi que des valeurs sur lesquelles elle repose, singulièrement de l'intérêt protégé (interprétation téléologique) ou encore de sa relation avec d'autres dispositions légales (interprétation systématique ; ATF 136 III 283 consid. 2.3.1). Le juge ne privilégie aucune méthode d'interprétation, mais s'inspire d'un pluralisme pragmatique pour rechercher le sens véritable de la norme (ATF 139 IV 270 consid. 2.2 ; 137 IV 180 consid. 3.4 ; arrêts du Tribunal fédéral 2C\_839/2015 du 26 mai 2016 consid. 3.4.1 ; 1C\_584/2015 du 1<sup>er</sup> mars 2016 consid. 4.1).

e. En l'espèce, le département a effectivement publié sur son site internet en date du 14 juillet 2015 une carte intitulée « programme de densification des quartiers de villas », désignant notamment les périmètres de ladite zone sur lesquels seraient instaurées des ZR. En procédant de la sorte, le département, soit pour lui, le Conseil d'État, ne conteste pas avoir porté à la connaissance de tous des intentions de mesures d'aménagement du territoire qui n'avaient pourtant pas encore été formellement adoptées. Les principaux intéressés, les propriétaires des parcelles concernées, n'en avaient d'ailleurs même pas encore été informé, puisque ce n'est que par courrier du 29 mars 2016 qu'ils l'ont été. À cela s'ajoute que, dès l'instant où le Grand Conseil a examiné cette démarche lors de sa séance du 29 janvier 2016, il s'y est opposé, renvoyant le rapport du Conseil d'État M 2278-A à la commission d'aménagement du canton pour étude. Nonobstant cette prise de position, le département a maintenu la publication de ladite carte sur son site internet, se contentant de l'actualiser le 23 mars 2016 en réduisant la portée des ZR.

Dans ce contexte, le Conseil d'État ne saurait faire valoir qu'il s'agissait uniquement pour le département de satisfaire à un devoir d'information de la population au sujet du PDCn 2030 au sens de l'art. 4 LAT, alors qu'il ne pouvait raisonnablement en ignorer les répercussions, que les renseignements fournis dépassaient largement le contenu stricto sensu du PDCn 2030 et que la mise à l'enquête publique n'avait même pas encore eu lieu.

En adoptant l'art. 13C LaLAT, le législateur a d'ailleurs clairement mentionné sa volonté de circonscrire l'application des ZR, notamment au niveau temporel, en précisant que toute appréciation ou voie d'action en rapport avec les conséquences de la publication de la carte susmentionnée au mois de juillet 2015

étaient réservées. En effet, il était alors relevé que, selon les auditions menées par les députés dans le cadre de l'étude du PL 12023, une décote supplémentaire de l'ordre de 10% à 15% des valeurs immobilières en résultait et s'ajoutait à une décote initiale équivalente due à l'inscription desdites parcelles au PDCn 2030. Qu'un repositionnement du marché de l'immobilier ait pu être constaté par le département du fait de ces mesures, apparaît ainsi incontestable. Il ne permet toutefois pas d'occulter les conséquences financières de celles-ci pour les propriétaires visés. Autrement dit, bien qu'elles n'eussent pas encore été régulièrement adoptées au mois de juillet 2015, les ZR ont commencé à déployer leurs effets dès cette date. En ces circonstances, le retrait de la carte en cause a été prévu par le législateur à l'art. 36 al. 5 LaLAT disposant que le département supprime sans délai toute carte identifiant des ZR si celles-ci n'ont pas été adoptées selon la procédure visée à l'art. 13C al. 4 LaLAT.

Au vu de ce qui précède et de la prohibition du cumul des mesures provisoires prévue à l'art. 13C al. 2 LaLAT, il faut retenir que la durée durant laquelle la carte intitulée « programme de densification des quartiers de villas » a été publiée sur le site internet du département doit être déduite de celle autorisée pour l'instauration d'une ZR. Ladite carte ayant été publiée du 14 juillet 2015 jusqu'au, vraisemblablement, 29 juillet 2017, date de l'entrée en vigueur des art. 13C et 36 al. 5 LaLAT, une période équivalente devra être imputée du délai de cinq ans prévu par les art. 27 al. 2 LAT et 13C al. 1 LaLAT.

9. À titre principal, le recours sera rejeté s'agissant de l'instauration de la ZR n° 30028-544 et de la compétence du Conseil d'État pour y procéder. Il sera partiellement admis sur la question de la durée effective de la mesure provisionnelle en cause, considérant la publication du 14 juillet 2015 de la carte intitulée « programme de densification des quartiers de villas » sur le site internet du département.
10. Vu l'issue du litige et dans la mesure où les recourants succombent sur l'essentiel de leur recours, il ne sera pas perçu d'émolument ni alloué d'indemnité de procédure (art. 87 LPA).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS**  
**LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE**

**à la forme :**

déclare recevable le recours interjeté le 29 août 2017 par Monsieur Emin ALIYEV, Madame Monika ASSARAF, Madame Brigitte BUCHERER BAUD et Monsieur Maurice BAUD, Madame Francine et Monsieur Jean-Pierre BAULOZ, Madame Thi Kim Hoa et Monsieur François BENOIT, Madame Rajna GIBSON BRANDON, Madame Isabella SCIARONI GUSCETTI et Monsieur Gabriel GUSCETTI, Madame Suzanne PARKER et Monsieur Timothy HUCKSTEP, Mesdames Gerlinde et Katrin et Messieurs Florian et Sebastian KETTENHACKER, Madame Mary et Monsieur Bjorn KRIENKE, Madame Michèle LARRIEU, Madame Piera DELL'AMBROGIO LONGHI et Monsieur Marzio LONGHI, Madame Anne-Marie et Monsieur René MARCHE, Madame Bérengère LONGUET MARCHE et Monsieur Xavier MARCHE, Madame Roberta DE LUCA et Monsieur Horace MASSA, Madame Pilar OHLENDORF et Monsieur Carlo MONDANI, Madame Sandrine et Monsieur Jérôme MONTESSUIT, Monsieur Michel MONTESSUIT, Madame Christine et Monsieur Michel NIKLES et Madame Caroline et Monsieur Pierre SCHMID, Madame Giannina et Monsieur Walter NOCENT, Madame Loan et Monsieur Johannes SCHROEDER, Madame Sandra et Monsieur Daniel STARRENBURGER, Madame Catherine et Monsieur Nicolas STEPCZYNSKI, Madame Anne Marie et Monsieur René VOLERY et Monsieur Curt WALTHER et l'Association des intérêts de Pinchat contre l'arrêté du Conseil d'État du 28 juin 2017 ;

**au fond :**

l'admet partiellement ;

dit que la période, durant laquelle la carte intitulée « programme de densification des quartiers de villas » a été publiée sur le site internet du département de l'aménagement, du logement et de l'énergie, devenu depuis le département du territoire, à partir du 14 juillet 2015, doit être déduite de la durée de la mesure provisionnelle concernée, soit la zone réservée n° 30028-544 ;

confirme l'arrêté du Conseil d'État du 28 juin 2017 pour le surplus ;

dit qu'il n'est pas perçu d'émolument, ni alloué d'indemnité de procédure ;

dit que conformément aux art. 82 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110), le présent arrêt peut être porté 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. Le présent arrêt et les pièces en possession du recourant, invoquées comme moyens de preuve, doivent être joints à l'envoi ;

communique le présent arrêt à Me Jean-Marc Siegrist, mandataire des recourants, à Me Alain Maunoir, avocat du Conseil d'État, ainsi qu'à l'office fédéral du développement territorial (ARE).

Siégeant : M. Verniory, président, M. Thélin, Mme Krauskopf, M. Pagan,  
Mme Payot Zen-Ruffinen, juges.

Au nom de la chambre administrative :

la greffière-juriste :

K. De Lucia

le président siégeant :

J.-M. Verniory

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :