

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/3626/2008-GC

ATA/397/2009

ARRÊT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

du 25 août 2009

dans la cause

Madame Catherine CHRISTODOULIDIS

Madame Frédérique et Monsieur François GENCY

Madame Sylvia QUAYZIN HOOTON et Monsieur Archie Burton HOOTON

représentés par Me Bruno Mégevand, avocat

contre

GRAND CONSEIL

et

**DÉPARTEMENT DES CONSTRUCTIONS ET DES TECHNOLOGIES DE
L'INFORMATION**

appelé en cause

EN FAIT

1. Madame Catherine Christodoulidis, Madame Frédérique et Monsieur Françoise Gency, Madame Sylvia Quayzin Hooton et Monsieur Archie Burton Hooton (ci-après : les propriétaires) sont respectivement propriétaires des parcelles n° 5924, 3983 et 3985 de la commune de Thônex.

Ces parcelles sont sises de part et d'autre du chemin des Prés-Courbes, impasse perpendiculaire à la route de Jussy. Sur chacune d'elles est édiflée une villa servant de résidence principale à ses propriétaires.

Le quartier de villas entourant le chemin des Prés-Courbes est situé au sud du périmètre des Communaux d'Ambilly.

2. Le périmètre des Communaux d'Ambilly se trouve à l'est du territoire cantonal à proximité immédiate de la frontière avec la commune française d'Ambilly et sur le territoire de la commune de Thônex. Il jouxte les périmètres de Grand-Pré et de Mon-Ideé.

Avec une surface totale de 424'000 m², il constitue l'une des plus grandes réserves à bâtir du canton. Pas moins de 360'000 m² sont propriétés de collectivités ou d'organismes publics. L'ensemble de ces parcelles est actuellement affecté à la zone de construction 5 (villas).

3. Le 21 septembre 2001, le Grand Conseil a adopté un plan directeur cantonal lequel prévoit un plan d'aménagement concerté (PAC) dans le périmètre des Communaux d'Ambilly ; ce dernier ne comprenait pas le quartier du chemin des Prés-Courbes.

Le périmètre du PAC Mon-Ideé - Communaux d'Ambilly (ci-après : PAC MICA) a toutefois été élargi au sud, lors de la mise à jour du plan directeur cantonal adoptée par arrêté du Conseil d'Etat du 28 mars 2007, pour englober notamment le quartier du chemin des Prés-Courbes.

4. Le 14 décembre 2004, le département cantonal en charge de l'aménagement du territoire a élaboré un avant-projet de loi modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Thônex (création d'une zone de développement 3 et de zones de bois et forêts au lieu-dit "Les Communaux d'Ambilly").

5. Cet avant-projet de loi et le projet de plan de zone n° 29460-537 ont été soumis à l'enquête publique du 7 février au 8 mars 2005.

6. Le périmètre de la zone de développement 3 projetée, englobant leurs parcelles, les propriétaires ont manifesté leur opposition à ce projet par courrier du

8 mars 2005 adressé au département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (ci-après : DAEL, devenu depuis le département des constructions et des technologies de l'information, ci-après : DCTI).

L'exposé des motifs ne contenait aucune justification permettant de comprendre pourquoi leurs parcelles étaient assimilables aux vastes champs entrecoupés de chemins agricoles qui, avec un petit lot de jardins familiaux, composaient prétendument la totalité du périmètre de la zone à déclasser.

7. Le 23 mai 2005, le DCTI a répondu aux propriétaires que la prise en compte de leurs parcelles visait à prévoir une image globale de l'urbanisation projetée, et des mesures sur un périmètre élargi, notamment en matière de circulation routière, ou de protection de l'environnement. Il était en effet indispensable de prendre en considération les secteurs enclavés dans les périmètres à développer. Pour autant, cette mesure ne signifiait pas encore que les parcelles en question étaient toutes destinées à la densification. Il appartenait au plan directeur de quartier (PDQ) de régler ce point.

Les études menées dans le cadre de la mise en place de ce dernier, lors desquelles la commune de Thônex avait été consultée, constituaient une base suffisamment solide pour établir l'opportunité d'un projet de modification du régime des zones. Pour rappel, s'il était exact qu'un PDQ devait être élaboré dans le PAC (art. 11bis al. 4 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 - LaLAT - L 1 30), le législateur n'avait cependant pas subordonné l'adoption d'un plan de zone à celle, préalable, d'une PDQ. Enfin, le classement en zone de développement n'était pas une affectation définitive puisque sa mise en vigueur effective n'interviendrait qu'après l'adoption de plans localisés de quartier et l'arrêté du Conseil d'Etat relatif aux autorisations de construire.

8. Le 9 juin 2005, le Grand Conseil a renvoyé au Conseil d'Etat la motion 1635 qui l'invitait notamment à déclasser le périmètre des Communaux d'Ambilly en créant une zone de développement 3 du côté du Domaine de Belle-Ideé, une zone de développement 4A en bordure de l'actuelle zone villas, ainsi qu'une zone d'équipements publics.
9. Le Conseil municipal de la commune de Thônex a délivré un préavis défavorable à l'avant-projet de loi et de plan de zone n° 29460-537, le 21 juin 2005.
10. Dans son rapport déposé devant le Grand Conseil le 29 janvier 2006, le Conseil d'Etat s'est notamment exprimé sur la nécessité de planifier le développement de la zone par étapes pour tenir compte d'un développement harmonieux et maîtrisé de la commune de Thônex sur une période de dix ans ainsi que sur l'invitation à soumettre au Grand Conseil, dans les meilleurs délais et en

application de l'art. 15A al. 5 LaLAT, un projet de loi de déclassement du périmètre des Communaux d'Ambilly. Sur ce dernier point, il était décidé, en accord avec la commission d'aménagement du canton, d'intégrer au PDQ en cours d'élaboration le principe d'une diminution des gabarits des immeubles proches de la zone villas, partant du constat qu'il s'avérait inopportun de délimiter une zone de développement 4A en l'absence d'un projet de construction abouti. Le projet de modification de zones était suspendu dans l'attente de la mise au point du PDQ.

11. Le 10 janvier 2008, le Conseil d'Etat a déposé devant le Grand Conseil le projet de loi PL 10189-A, modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Thônex (création d'une zone de développement 3 et de zones de bois et forêts au lieu-dit "Les Communaux d'Ambilly"), selon le plan de zone n° 29460-537, dont le périmètre comprenait les parcelles des recourants.

12. Les procédures d'opposition, respectivement d'enquête publique relative au projet de PDQ ont été ouvertes par publication dans la Feuille d'Avis officielle (FAO) des 1^{er} février et 4 avril 2008.

13. Le 26 février 2008, les propriétaires ont fait part de leur opposition au Conseil d'Etat.

L'inclusion de leurs parcelles dans le périmètre de la zone de développement 3 était injustifiée et inutile. Contrairement à ce qui avait été affirmé en 2006, l'élaboration du PDQ n'avait pas abouti avant que le projet de loi de modification du régime des zones ne soit présenté au Grand Conseil. Dès lors, l'urbanisation différenciée du périmètre, en créant une zone de développement 4A de transition, voulue par le Grand Conseil, était ignorée.

14. Courant mars 2008, les propriétaires ont été entendus par la commission de l'aménagement du Grand Conseil. A cette occasion, ils ont évoqué les inconvénients que présentait le déclassement de leurs parcelles en zone de développement 3.

15. a. Le 18 mars 2008, le Conseil municipal de la commune de Thônex a adopté une résolution par laquelle il décidait notamment "d'approuver le plan directeur de quartier - horizon 15 ans" - n° 29677 PAC MICA par le département du territoire en novembre 2007, sous condition des réserves formulées dans le préavis technique du 8 février 2008".

b. La procédure de consultation de ce projet de PDQ, prévue par l'art. 11bis al. 5 LaLAT, a été ouverte du 4 avril au 5 mai 2008.

16. Par lettre du 23 avril 2008 adressée au conseil administratif de la commune de Thônex, le Conseil d'Etat a pris acte de l'accord intervenu sur les principes généraux du PDQ et confirmé qu'il serait tenu compte des remarques émises dans le cadre du préavis précité.

17. Dans son rapport du 6 mai 2008, la commission d'aménagement a recommandé au Grand Conseil d'adopter le PL 10189-A et de rejeter les oppositions. Il ne saurait être reproché au plan visé à l'art. 1^{er} du projet de loi de ne pas limiter son périmètre aux seules parcelles non bâties, mais d'inclure également, au sud, la petite poche précitée de terrains actuellement bâtis de villas. Par sa situation proche des voies de communication pressenties pour desservir le quartier, notamment du périmètre du plan de réservation du site routier n° 29371-512-531-537, adopté par la loi n° 9477 du 9 juin 2006, ce secteur se prêtait, à long terme, à une mesure de densification.

La résolution du Conseil municipal de la commune de Thônex du 18 mars 2008 ainsi que le courrier du Conseil d'Etat du 23 avril 2008 étaient annexés à ce rapport.

18. Le 13 juin 2008, le Grand Conseil a adopté la loi 10189-A. Cette adoption a fait l'objet d'une publication dans la FAO du 23 juin 2008.

L'art. 4 al. 1 let. c de celle-ci rejetait l'opposition formée notamment par les propriétaires.

19. Par résolution du 24 juin 2008, le conseil municipal de la commune de Thônex a formellement adopté le PDQ, en application de l'art. 11 bis al. 7 LaLAT.

Le Conseil d'Etat a approuvé à son tour ledit plan par arrêté du 27 août 2008.

Le quartier du chemin des Prés-Courbes n'était pas compris dans le périmètre de ce plan ; les terrains libres de constructions des Communaux d'Ambilly adjacents au quartier du chemin des Prés-Courbes faisaient partie de la "réserve à bâtir" et des "aires de réserves - parcs d'équipements et/ou activités".

20. Par pli recommandé du 20 août 2008, la présidente du Grand Conseil a informé les propriétaires de ce que le Grand Conseil avait adopté la loi n° 10189-A et rejeté leurs oppositions.

21. L'arrêté de promulgation de la loi a été publié dans la FAO du 8 septembre 2008.

22. Le 8 octobre 2008, les propriétaires ont interjeté recours auprès du Tribunal administratif à l'encontre de la loi n° 10189-A. Ils concluent à son annulation ainsi qu'au versement d'une équitable indemnité de procédure.

a. Le Grand Conseil avait adopté la loi précitée avant que le plan directeur localisé n'ait été approuvé contrairement aux prescriptions du PDQ et de l'art. 11 bis al. 4 LaLAT. Cette manière de procéder leur causait un préjudice évident car si la procédure normale avait été suivie, le Grand Conseil n'aurait pu

que modifier le périmètre de la zone de développement 3 pour en exclure le quartier du chemin des Prés-Courbes. Ce procédé avait pour effet d'occulter l'absence de tout intérêt public à l'inclusion de leurs parcelles dans le périmètre susmentionné, et ce au détriment de leurs intérêts.

b. Par ailleurs, la loi n° 10189-A violait l'art. 15 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700) qui consacrait le principe selon lequel, à tous les échelons, les autorités devaient veiller à assurer une utilisation mesurée du sol. En l'espèce, c'était précisément le PDQ qui fixait les orientations futures de l'aménagement du lieu dit les Communaux d'Ambilly. Or, ce dernier n'incluait pas le quartier du chemin des Prés-Courbes. Partant, la commission d'aménagement du Grand Conseil avait inclus à tort leurs parcelles dans le périmètre de la zone de développement 3 au motif que ce secteur se prêterait, "à long terme", à une densification. A cet égard, l'expression "à long terme" ne pouvait excéder l'horizon de quinze ans, et non prendre en compte celui des cinquante prochaines années, comme l'avait fait la commission d'aménagement du Grand Conseil. Le périmètre de la zone de développement 3 fixé par la loi n° 10189-A était dès lors illégal.

c. De même, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, les restrictions à la propriété découlant des plans d'affectation devaient reposer sur une base légale, être justifié par un intérêt public suffisant et respecter les principes de la proportionnalité et de l'égalité devant la loi. Tel n'était manifestement pas le cas en l'espèce, faute d'intérêt public à l'inclusion de leurs parcelles dans le périmètre concerné. Face à leur intérêt au non-déclassement de leurs parcelles, l'intérêt public à la construction de logements dans un avenir très éloigné était en effet de peu de poids et par ailleurs constitutif d'une violation du principe de la proportionnalité. Enfin, le traitement appliqué à leurs parcelles consacrait 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.

23. Le 19 novembre 2008, le Grand Conseil a conclu au rejet du recours des propriétaires.

a. La délimitation des zones était avant tout une question de politique générale de l'aménagement du territoire et le contrôle par le juge des choix opérés par le législateur dans ce domaine ne pouvait porter sur les questions de pure opportunité. Le tribunal de céans ne pouvait dès lors revoir un plan d'affectation que sous l'angle de la légalité.

b. La situation sur le marché du logement à Genève était des plus tendue. Dans un tel contexte, l'adoption de nouvelles zones de développement et leur mise en valeur par l'adoption de plan localisé de quartier (PLQ) pour permettre de construire des logements étaient absolument prioritaires. Ces mesures entraient

pleinement dans les objectifs de densification retenus par le concept de l'aménagement cantonal du plan directeur cantonal. Le secteur des Communaux d'Ambilly figurait parmi les "périmètres d'aménagement coordonnés", pour lesquels une forme d'action spéciale était souhaitée.

c. Les griefs soulevés par les recourants étaient soit irrecevables soit tombaient à faux. En particulier, ces derniers n'étaient pas habilités à invoquer la nullité de la loi faute d'adoption préalable d'un PDQ, puisqu'ils ne subissaient aucun préjudice du fait de la procédure suivie et n'avaient, pour le surplus, aucun intérêt personnel, direct, immédiat et actuel à soulever un tel grief. Sur le fond, c'était à dessein que la LaLAT ne contenait aucune disposition qui obligerait les autorités à attendre l'adoption préalable d'un PDQ pour approuver un plan de zone. Le grief d'une prétendue violation de l'art. 11bis LaLAT devait dès lors être écarté.

d. De même, aucune violation de l'art. 15 let. b LAT ne saurait être retenue. Cette disposition n'entraîne en ligne de compte que pour des terrains qui n'étaient pas "déjà largement bâtis" au sens de l'art. 15 let. a LAT. Or, les parcelles des propriétaires devaient être considérées comme telles. La mesure de densification "à long terme" consistait moins en la zone de développement litigieuse, dont les effets, tels le droit de préemption visé à l'art. 2 de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 (LGL - I 4 05), seront immédiats dès l'entrée en force de celle-ci, que le PLQ appelé à régir ce secteur, ou les autorisations de construire qui pourraient être délivrées conformément à cette zone. De telles décisions pouvaient intervenir au fur et à mesure des besoins, sans attendre l'échéance d'un délai particulier.

e. Enfin, les recourants considéraient à tort que les restrictions de droit public découlant de la loi de modification des limites de zones litigieuse ne reposaient sur aucun intérêt public et violaient les principes de la proportionnalité, de l'interdiction de l'arbitraire et de l'égalité de traitement. La loi querellée s'inscrivait dans le cadre de la pénurie de logement et répondait à un objectif de densification des zones à bâtir découlant du plan directeur cantonal. La carte du schéma directeur cantonal désignait clairement le secteur des Communaux d'Ambilly parmi ceux aptes à faire l'objet d'une mesure de densification. Pour le surplus, les parcelles des recourants formaient sur le plan urbanistique une unité requérant un traitement dépassant le cadre de la modification des limites de zone querellée.

24. Par courrier du 21 novembre 2008, l'Etat de Genève, soit pour lui l'office des bâtiments du DCTI, a sollicité son appel en cause dans la présente procédure, en sa qualité de propriétaire des parcelles n° 5125 et 4538, comprises dans le périmètre du plan faisant l'objet de la loi n° 10'189.

25. Le 3 décembre 2008, les propriétaires se sont opposés à cet appel en cause. Le Conseil d'Etat, seul représentant de l'Etat de Genève dans ce dossier, s'était suffisamment exprimé dans cette affaire sans qu'il soit nécessaire qu'un autre

organe de l'Etat le fasse à son tour. Ils sollicitaient pour le surplus un nouvel échange d'écriture afin de répondre "aux nombreuses inexactitudes de faits et contradictions exprimées par le Conseil d'Etat dans son mémoire". Enfin, dès lors que l'un des éléments au centre des débats était la question de savoir dans quelle mesure les circonstances locales justifiaient d'inclure leurs parcelles dans le périmètre considéré, un transport sur place devait être ordonné à l'issue du second échange d'écriture.

26. Le Grand Conseil s'est déclaré favorable à l'appel en cause susmentionné en date du 5 décembre 2008.
27. Par décision du 18 décembre 2008, le Tribunal administratif a ordonné l'appel en cause de l'Etat de Genève, soit pour lui l'office des bâtiments du DCTI. Un délai lui était imparti pour se prononcer sur le fond du litige.
28. Le 26 janvier 2009, l'appelé en cause a fait parvenir au Tribunal administratif ses observations sur le fond du litige. Il conclut au rejet du recours avec suite de frais et dépens.

Il était propriétaire des parcelles n° 4538 et 5125 de la commune de Thônex, représentant une surface totale de 143'000 m² ainsi que des parcelles n° 3828, 3829, 3046, 5575 et 6271, situées au sud du périmètre, dans le voisinage des bien-fonds appartenant aux recourants. En vertu de la loi pour la construction de logements d'utilité publique du 24 mai 2007 (LUP - I 4 06), il s'était engagé à constituer dans les dix prochaines années un parc de logements d'utilité publique de 15% du parc locatif du canton. Cet engagement était l'un des quatre piliers de la nouvelle politique du logement (NPL), promue par l'ensemble des partenaires du logement à Genève et formalisée par le protocole d'accord sur le logement signé le 1^{er} décembre 2006. Cette volonté de créer du logement public ressortait d'ailleurs expressément de l'art. 4A de la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957 (LGZD - L 1 35) adopté en même temps que la LUP. Ainsi, le PDQ n° 29677 prévoyait la construction, dans un horizon de quinze ans, de 134'000 m² de surfaces brutes de plancher (SPB) de logements et l'ensemble du périmètre déclassé permettait la réalisation, dans un avenir plus lointain, de 116'000 m² supplémentaires.

29. Par courriers des 28 janvier et 6 avril 2009, les recourants ont sollicité un second échange d'écritures en application de l'art. 74 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10) ainsi qu'un transport sur place.
30. Le 29 avril 2009, le Tribunal administratif a procédé à un transport sur place en présence des parties.

A cette occasion, le juge délégué a constaté que les parcelles situées à l'est/nord-est de la villa de Mme Gency n'étaient pas concernées par le déclassement. Depuis l'étage de celle-ci, on distinguait la bande de terrain, non construite, réservée pour la future route qui accèdera au rond-point de la route de Jussy. Le long de cette bande, en direction des bois de Bel-Air, il y avait des villas de construction récente non concernées par le déclassement. Depuis le jardin des époux Hooton, au n° 8 du chemin des Prés-Courbes, l'on voyait la parcelle des Communaux d'Ambilly et les villas situées à l'est/nord-est non concernées par le déclassement. La limite de ce dernier suivait le chemin de Chantemerle. Les terrains qui entouraient la parcelle des époux Hooton n'étaient pas construits du côté où le déclassement était prévu. Depuis le chemin de Chantemerle, on repérait les villas des recourants, soit en particulier celle des époux Hooton avec le chien assis édifié dans la salle de bains, les nouvelles maisons construites à l'est du déclassement, les jardins communaux, la gériatrie ainsi qu'une haie d'arbres à côté du bois de Bel-Air.

Les recourants ont souligné que leur recours était motivé par le fait qu'en cas de déclassement, tous les travaux soumis à autorisation qu'ils pourraient vouloir effectuer, seraient refusés, selon les indications données par la police des constructions. Mme Christodoulidis, propriétaire de la parcelle sise au n° 7 du chemin des Prés-Courbes et du terrain adjacent laissé en pâturage, a expliqué que ce dernier était destiné à ses enfants qui désiraient venir y habiter pour autant qu'une maison soit construite.

Au terme du transport sur place, un délai d'un mois a été octroyé aux recourants pour répliquer étant précisé qu'un délai similaire serait ensuite accordé aux autorités et appelé en cause, pour dupliquer.

31. Par courrier du 12 mai 2009, le mandataire des recourants a précisé le procès-verbal de transport sur place en ce sens que : "la construction [du chien assis édifié pour permettre de se tenir debout dans la salle de bain des époux Hooton] a été soumise à la condition que soit inscrite au registre foncier une mention stipulant qu'aucune indemnité ne pourrait être réclamée en cas de développement du secteur des Communaux d'Ambilly".
32. Les recourants ont répliqué le 5 juin 2009 en persistant intégralement dans les conclusions prises dans leur recours du 7 octobre 2008.

Le transport sur place avait permis de constater la continuité du tissu bâti entourant, au sud, les Communaux d'Ambilly. Le périmètre de ces derniers, considérés comme la plus grande réserve de terrains à bâtir du canton, ne devait comprendre que les parcelles en mains des collectivités publiques et non les terrains privés, en grande partie bâtis, situés au voisinage de ce secteur. Dès lors, le grief tiré de la violation de l'art. 11 bis al. 4 LALAT était recevable. En effet, si la procédure découlant de cette disposition avait été respectée, le Grand Conseil

aurait été en mesure de délibérer sur la base d'un état de fait conforme à la situation réelle. Pour le surplus, l'assimilation des parcelles des recourants aux Communaux d'Ambilly procédait de l'arbitraire le plus total dès lors que, à suivre le Grand Conseil, l'existence d'un intérêt public à la construction de logements pouvait s'appliquer à l'ensemble des parties de la zone à bâtir qui pourraient être densifiées selon les normes de la zone de développement 3, soit plus de $\frac{3}{4}$ de cette zone. En faisant l'amalgame entre les Communaux d'Ambilly proprement dits et les terrains bâtis sis au sud de ce périmètre, le projet de loi litigieux procédait d'un découpage arbitraire et non d'une réflexion prenant en considération les garanties constitutionnelles dont ils bénéficiaient.

33. Le 10 juillet 2009, le DCTI a informé le tribunal de céans n'avoir pas de nouvelles observations à formuler.

34. Le Grand Conseil a dupliqué le 13 juillet 2009.

Pour l'essentiel, le transport sur place avait permis de constater que le secteur où se situaient les villas était bordé, à l'ouest, par une "bande de terrain non construite, réservée pour la future route qui accèdera au rond-point de la route de Jussy", et au nord-est en direction de Chantemerle, par des bien-fonds également "pas construits du côté où le déclassement est prévu". Celui-ci constituait dès lors bien "une poche de terrains bâtis de villas". Le fait que dans sa version 2001, la carte du schéma directeur cantonal du plan directeur cantonal se limitait aux seuls terrains non bâtis, au contraire de sa version 2007 qui comprenait les terrains propriétés des recourants, s'expliquait par une meilleure connaissance des lieux et n'avait aucune portée juridique. Pour le surplus, les recourants persistaient à ne pas démontrer à satisfaction de droit qu'ils subiraient un préjudice du fait que l'adoption du PDQ ait eu lieu postérieurement à celle de la loi querellée. Le 3 avril 2009, le Grand Conseil avait d'ailleurs modifié l'art. 11 al. 1 LaLAT, en introduisant la phrase : "l'adoption d'un plan d'affectation du sol n'est pas subordonnée à celle, préalable, d'un plan directeur localisé". La zone de développement créée par cette loi apparaissait ainsi parfaitement adéquate pour parvenir au but conjugué d'aménagement du territoire et de politique sociale recherché.

35. Les recourants se sont encore exprimés le 14 août 2009. En substance, il n'existait aucun intérêt public, en l'espèce, à densifier leurs parcelles, selon les normes de développement 3 puisqu'aucun objectif de densification n'était prévu à moyen terme. Ils étaient dès lors fondés à faire valoir que leurs intérêts de propriétaires fonciers étaient lésés par le déclassement litigieux, l'utilisation de leurs parcelles étant de ce fait figée dans son état actuel. Partant, une pesée des intérêts aurait dû inciter le Grand Conseil à ne déclasser qu'un périmètre correspondant à celui couvert par le PDQ.

36. Sur quoi la cause a été gardée à juger.

EN DROIT

1. Le recours est dirigé contre la loi modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Thônex (création d'une zone de développement 3 et de zones de bois et forêts) au lieu-dit Les Communaux d'Ambilly. Cette loi, adoptée par le Grand Conseil le 13 juin 2008, constitue une mesure d'aménagement du territoire au sens de l'art. 12 LaLAT.

2. Aux termes de l'art. 35 LaLAT, la décision par laquelle le Grand Conseil adopte un plan d'affectation du sol visé à l'art. 12 LaLAT peut faire l'objet d'un recours au Tribunal administratif (al. 1). Le délai pour interjeter recours est de 30 jours dès la publication de l'arrêté de promulgation de la loi (al. 2). Le recours n'est par ailleurs recevable que si la voie de l'opposition a été préalablement épuisée (al. 4). Pour le surplus, la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10) est applicable (al. 5).

En l'espèce, le recours a été interjeté en temps utile devant la juridiction compétente. Il ne fait par ailleurs pas de doute qu'en tant que propriétaires des biens-fonds compris dans le périmètre visé par la loi n° 10189-A, ceux-ci ont qualité pour recourir. Ayant pour le surplus préalablement utilisé la voie de l'opposition (art. 35 al. 4 LaLAT), leur recours est recevable.

3. a. Le recours peut être formé pour violation du droit y compris l'excès et l'abus du pouvoir d'appréciation et pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (art. 61 al. 1 let. a et b LPA et 35 al. 5 LaLAT). Les juridictions administratives n'ont pas compétence pour apprécier l'opportunité de la décision attaquée, sauf exception prévue par la loi (art. 61 al. 2 LPA).

La compatibilité de cette dernière disposition avec les règles de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110), soit en particulier l'art. 110 LTF est admise (ATA/353/2009 du 28 juillet 2009).

b. Le pouvoir d'examen juridictionnel à propos des décisions appliquant les principes essentiels d'aménagement du territoire doit être reconnu de façon assez large, dans la mesure où la transgression de ces principes n'est pas seulement inopportune, mais constitue également une violation du droit (Office fédéral de l'aménagement du territoire, Études relatives à la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, Berne 1981, p. 93). Cependant, la présence dans la LAT d'un nombre important de notions juridiques indéterminées laisse au tribunal de céans une marge d'appréciation limitée seulement, en fin de compte, par l'excès ou l'abus (ATA/73/2008 du 19 février 2008).

c. Par ailleurs, la délimitation des zones est une question qui relève surtout de la politique générale de l'aménagement du territoire (ATF 127 II 238 consid. 3b/bb ; 108 Ib 479, consid. 3c), et le contrôle par le juge des choix opérés

par le législateur dans ce domaine ne saurait par conséquent toucher aux pures questions d'opportunité (ATA/621/2004 du 5 août 2004 ; ATA/286/2004 du 6 avril 2004 et les références citées). A cet égard, le Tribunal fédéral a rappelé à plusieurs occasions que le Grand Conseil, en tant qu'autorité cantonale supérieure de planification, possède un large pouvoir d'appréciation (Arrêts du Tribunal fédéral 1P.444/2001 du 29 novembre 2001 consid. 3b/bb ; 1A.140/1998 ; 1P.350/1998 du 27 septembre 2000 consid. 3).

Le tribunal de céans ne peut donc revoir un plan d'affectation que sous l'angle de la légalité, son opportunité étant examinée au stade de l'opposition, le Grand Conseil ayant un plein pouvoir d'examen (ATA/567/2008 du 4 novembre 2008 ; J.-C. 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 ; T. TANQUEREL, Le contentieux de l'aménagement du territoire, in 3ème journée du droit de la propriété, 2000, p. 10). Il ne peut, en particulier, revoir le choix de l'autorité intimée de déclasser un terrain plutôt qu'un autre et doit se borner à examiner si la solution adoptée est conforme à la loi (ATA/353/2009 du 28 juillet 2009).

4. a. Les autorités cantonales et communales veillent, dans les limites de leurs compétences, à coordonner leurs efforts pour atteindre les buts fixés par la législation fédérale et cantonale sur l'aménagement du territoire (art. 2 al. 1 LaLAT). Leurs actions se fondent sur les principes énoncés à l'art. 3 de la loi fédérale (art. 2 al. 3 LaLAT).
- b. Aux termes de l'art. 3 LAT, le paysage doit être préservé (al. 2). Il convient notamment de réserver à l'agriculture suffisamment de bonnes terres cultivables (al. 2 let. a) ; de veiller à ce que les constructions prises isolément ou dans leur ensemble ainsi que les installations s'intègrent dans le paysage (al. 2 let. b) ; de conserver les sites naturels et les territoires servant au déclassement (al. 2 let. d). Il y a également lieu d'aménager les territoires réservés à l'habitat et à l'exercice des activités économiques selon les besoins de la population et de limiter étendue limitée (al. 3) en répartissant judicieusement les lieux d'habitation et les lieux de travail, et en les dotant d'un réseau de transports suffisant (al. 3 let. a), en préservant autant que possible les lieux d'habitation des atteintes nuisibles ou incommodes, telles que la pollution de l'air, le bruit et les trépidations (al. 3 let. b) et en ménageant dans le milieu bâti de nombreuses aires de verdure et espaces plantés d'arbres (al. 3 let e).
- c. Les activités des autorités qui ont des effets sur l'organisation du territoire doivent être guidées par les buts et les principes qui régissent l'aménagement du territoire. Les principes énoncent un ensemble de valeurs ou de critères qui doivent guider les autorités chargées de l'aménagement du territoire dans les décisions à prendre, vu qu'elles disposent dans ce domaine d'une marge d'appréciation relativement grande (P. ZEN RUFFINEN, C. GUY-ECABERT,

Aménagement du territoire, construction, expropriation, Berne 2001, p. 50ss, 50 et 53). Selon le Tribunal fédéral ces principes constituent des éléments d'appréciation et des critères de décision (ATF 115 Ia 353 consid. 3d). Ils servent exclusivement à protéger des intérêts publics (ATF 117 Ia 307 consid. 4b). Ils sont tous de même rang, car la loi n'établit pas de hiérarchie. Ils peuvent se contredire, ce qui oblige alors à apprécier les principes en cause en fonction de leur importance respective dans le cas concret. Les principes n'ont pas, en eux-mêmes, une portée absolue : ils n'affectent en rien la répartition des compétences ou la législation et ne peuvent pas abroger les plans d'affectation en vigueur (P. ZEN RUFFINEN, C. GUY-ECABERT, op. cit. p. 54 et 55 ; cf. également FF 1978 I 1007 ad art. 3 p.1017).

d. L'art. 3 LAT n'est pas directement applicable. Il contient des principes, obligatoires pour les autorités, qu'il y a lieu de prendre en compte lors de l'élaboration des plans d'aménagement et de la prise de décision. Il s'agit donc d'une norme programmatique, les décisions proprement dites étant prises sur la base du droit cantonal (TSCHANNEN, Commentaire LAT, art. 1^{er} N° 3 et art. 3 n° 9 et 10 ; ATA/73/2008 précité, confirmé par Arrêt du Tribunal fédéral 1C_161/2008 du 15 juillet 2008).

5. L'art. 3 al. 1 de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire du 28 juin 2000 (OAT - RS 700.1) impose à l'autorité qui, dans l'accomplissement et la coordination de tâches ayant des effets sur l'organisation du territoire disposant d'un pouvoir d'appréciation, de peser les intérêts en présence. Elle doit déterminer les intérêts concernés (let. a). Il s'agit d'abord des intérêts poursuivis par la LAT elle-même, mais aussi des autres intérêts protégés dans les lois spéciales ; les intérêts privés sont également pris en compte (Arrêt du Tribunal fédéral 1A.55/2002 du 25 novembre 2002, consid. 3.1). L'autorité apprécie ces intérêts notamment en fonction du développement spatial souhaité et des implications qui en résultent (art. 3 al. 1 let. b OAT) et fonde sa décision sur cette appréciation, en veillant à prendre en considération, dans la mesure du possible, l'ensemble des intérêts concernés (art. 3 al. 1 let. c OAT).
6. En premier lieu, les recourants reprochent au Grand Conseil d'avoir adopté la loi litigieuse avant que le plan directeur localisé n'ait été approuvé par le Conseil d'Etat, contrairement aux prescriptions du PDQ et de l'art. 11 bis al. 4 LaLAT. Cette manière de procéder leur causerait un préjudice évident dès lors que si la procédure normale avait été suivie, le Grand Conseil n'aurait pu que modifier le périmètre de la zone de développement 3 pour en exclure le quartier du chemin des Prés-Courbes. Ce procédé avait pour effet d'occulter l'absence de tout intérêt public à l'inclusion de leurs parcelles dans le périmètre susmentionné, et ce au détriment de leurs intérêts.
7. a. L'art. 11bis LaLAT institue un plan directeur localisé chargé de fixer les orientations futures de l'aménagement de tout ou partie du territoire d'une ou

plusieurs communes (al. 1). Deux catégories de plans entrent dans cette notion, à savoir le plan directeur communal qui est un plan directeur localisé, dont le périmètre recouvre la totalité du territoire d'une ou plusieurs communes, et le PDQ qui est un plan directeur localisé dont le périmètre recouvre une partie du territoire d'une ou plusieurs communes (al. 2).

Le département peut élaborer un projet de PDQ. Il est cependant tenu d'élaborer un tel projet de plan pour les périmètres d'aménagement coordonnés prévus par le plan directeur cantonal. A cet effet, il en transmet le cahier des charges à la commune concernée et procède à l'élaboration de ce plan, en liaison avec celle-ci et la commission d'urbanisme. Les communes peuvent également élaborer un projet de PDQ selon la procédure prévue à l'al. 3 (art. 11bis al. 4 LaLAT).

b. Conformément à l'art. 2 al. 3 LaLAT, les autorités cantonales et communales appliquent les principes et les objectifs du plan directeur cantonal, notamment en veillant à ce que les plans d'affectation du sol soient conformes au plan directeur cantonal et à son concept de l'aménagement cantonal (art. 11A LaLAT).

c. Pour déterminer l'affectation du sol sur l'ensemble du territoire cantonal, celui-ci est réparti en zones, dont les périmètres sont fixés par des plans annexés à la loi (art. 12 al. 2 LaLAT).

En vue de favoriser l'urbanisation, la restructuration de certains territoires, l'extension des villages ou de zones existantes, la création de zones d'activités publiques ou privées, le Grand Conseil peut délimiter des périmètres de développement, dits zones de développement, dont il fixe le régime d'affectation (art. 12 al. 4 LaLAT).

En l'espèce, dans le contexte de pénurie de logements que connaît le canton de Genève, il n'est pas contestable que l'adoption de nouvelles zones de développement et leur mise en valeur par l'adoption de PLQ pour permettre de construire des logements répondent à un intérêt public et sont absolument prioritaires. Ces mesures sont conformes à la jurisprudence et entrent pleinement dans les objectifs de densification retenus par le concept de l'aménagement cantonal du plan directeur cantonal, qui prévoit en outre d'"utiliser en priorité et de manière plus judicieuse les zones à bâtir existantes". Cela signifie, pour les terrains compris en 5^{ème} zone villas de la périphérie urbaine, de "densifier les terrains libres qui s'y prêtent par modification du régime des zones" et, "dans les cas qui s'y prêtent, de créer de nouvelles zones de développement sur certains secteurs déjà bâtis de la zone destinée aux villas" (chiffre 2.12 du concept) (cf. également ATF 119 Ia 300 consid. 3c p. 304 ; 113 Ia 266 consid. 3a p. 269 ; Arrêt du Tribunal fédéral non publié du 31 mars 2000 reproduit in RDAF 2000 I 427, consid. 4b).

L'annexe de la fiche 2.03 du schéma directeur cantonal du plan directeur cantonal désigne clairement le secteur des Communaux d'Ambilly parmi ceux remplissant les conditions fixées par celui-ci pour se prêter à une "densification de la 5^{ème} zone (villas) par modification du régime des zones". Enfin, la carte du schéma directeur cantonal du plan directeur cantonal fait de même, en englobant le périmètre du plan de zone visé à l'art. 1^{er} de la loi litigieuse, y compris sur le petit secteur de villas existantes, situées chemins de la Mousse, des Prés-Courbes et des Pinsons.

8. a. Aux termes de l'art. 11bis al. 8 LaLAT, le plan directeur localisé adopté par une commune et approuvé par le Conseil d'Etat a force obligatoire pour ces autorités. Il ne produit aucun effet juridique à l'égard des particuliers, lesquels ne peuvent former aucun recours à son encontre, ni à titre principal, ni à titre préjudiciel. Pour autant que cela soit compatible avec les exigences de l'aménagement cantonal, les autorités cantonales, lors de l'adoption des plans d'affectation du sol relevant de leur compétence, veillent à ne pas s'écarter sans motif des orientations retenues par le plan directeur localisé.
- b. L'appellation plan directeur localisé et les effets juridiques qui lui sont rattachés suppose que les deux conditions cumulatives d'adoption par une commune et par le Conseil d'Etat soient préalablement remplies (MGC 2001-2002/X A 4600-4601).
- c. Les plans directeurs localisés ont le caractère d'un outil de travail consensuel liant les autorités entre elles. Il ne s'agit pas d'un nouvel instrument formel d'aménagement du territoire, venant s'ajouter à ceux existants, pouvant être invoqué par des tiers dans le cadre de la procédure d'adoption des plans d'affectation du sol (MGC 2001-2002, 41/VIII 7366).
- d. Dans deux jurisprudences antérieures (ATA/73/2008 du 19 février 2008 confirmé par Arrêt du Tribunal fédéral 1C_161/2008 précités et ATA/74/2008 du 19 février 2008), le tribunal de céans a rappelé, s'agissant d'un PDQ adopté par le Conseil d'Etat postérieurement à la loi modifiant les limites de zones, que celui-ci ne faisait pas l'objet du recours et que, conformément à l'art. 11bis al. 8 LaLAT, les particuliers ne pouvaient invoquer de griefs en relation avec ce dernier. Dans la dernière cause, la recourante n'avait par ailleurs pas démontré avoir subi un préjudice du fait de la procédure suivie. Les griefs soulevés en relation avec le PDQ étaient dès lors irrecevables.

Il ne saurait en être différemment dans la présente espèce. Il n'y a en effet aucune trace, ni dans la LaLAT, ni dans le plan directeur cantonal d'une règle qui prescrirait l'obligation d'adopter préalablement un PDQ, en particulier dans les PAC désignés par le plan directeur cantonal, empêchant le Grand Conseil d'adopter un plan de zone en l'absence de PDQ. L'examen des travaux parlementaires ne permet pas de retenir une autre solution laquelle a d'ailleurs été

formalisée par le Grand Conseil, le 3 avril 2009, par l'adoption de l'art. 11 al. 1^{er} 2^{ème} phrase LaLAT qui précise que "l'adoption d'un plan d'affectation du sol n'est pas subordonnée à celle, préalable, d'un plan directeur localisé". Il ressort pour le surplus des pièces versées à la procédure qu'au moment de l'adoption de la loi, le Grand Conseil disposait d'assurances très précises de la part du conseil municipal de la commune de Thônex et du Conseil d'Etat, selon lesquelles le projet de PDQ serait vraisemblablement adopté en l'état, soit en excluant de son périmètre les parcelles des propriétaires. C'est donc en toute connaissance de cause que celui-ci a néanmoins décidé d'englober ces parcelles, considérant que par leur situation proche des voies de communication pressenties pour desservir le quartier, notamment du périmètre du plan de réservation du site routier n° 29371-512-531-537, adopté par la loi n° 9477 du 9 juin 2006, l'enclave dont elles faisaient partie se prêtait, à long terme, à une mesure de densification. A titre subsidiaire, et contrairement à ce que soutiennent les recourants, quand bien même un PDL aurait été adopté préalablement à la loi litigieuse, le Grand Conseil reste libre de s'en distancer, aux conditions de l'art. 11bis al. 8 LaLAT. Le grief des recourants doit ainsi être écarté.

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).

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.
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 régler 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 logements 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^{ème} 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 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.

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).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 8 octobre 2008 par Madame Catherine Christodoulidis, Madame Frédérique et Monsieur Françoise Gency, Madame Sylvia Quayzin Hooton et Monsieur Archie Hooton contre la loi modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Thônex ;

au fond :

le rejette ;

met un émolument de CHF 4'500.-, comprenant les frais du transport sur place à hauteur de CHF 75.-, à la charge des recourants, pris conjointement et solidairement ;

dit que, conformément aux art. 82 et 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 ;

communiqué le présent arrêt à Me Bruno Mégevand, avocat des recourants, au Grand Conseil, au département des constructions et des technologies de l'information, appelé en cause, ainsi qu'à l'office fédéral du développement territorial.

Siégeants : M. Thélin, vice-président, Mmes Bovy et Hurni, juges, MM. Bonard et Grodecki, juges suppléants.

Au nom du Tribunal administratif :

la greffière-juriste :

C. Del Gaudio-Siegrist

le vice-président :

Ph. Thélin

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :