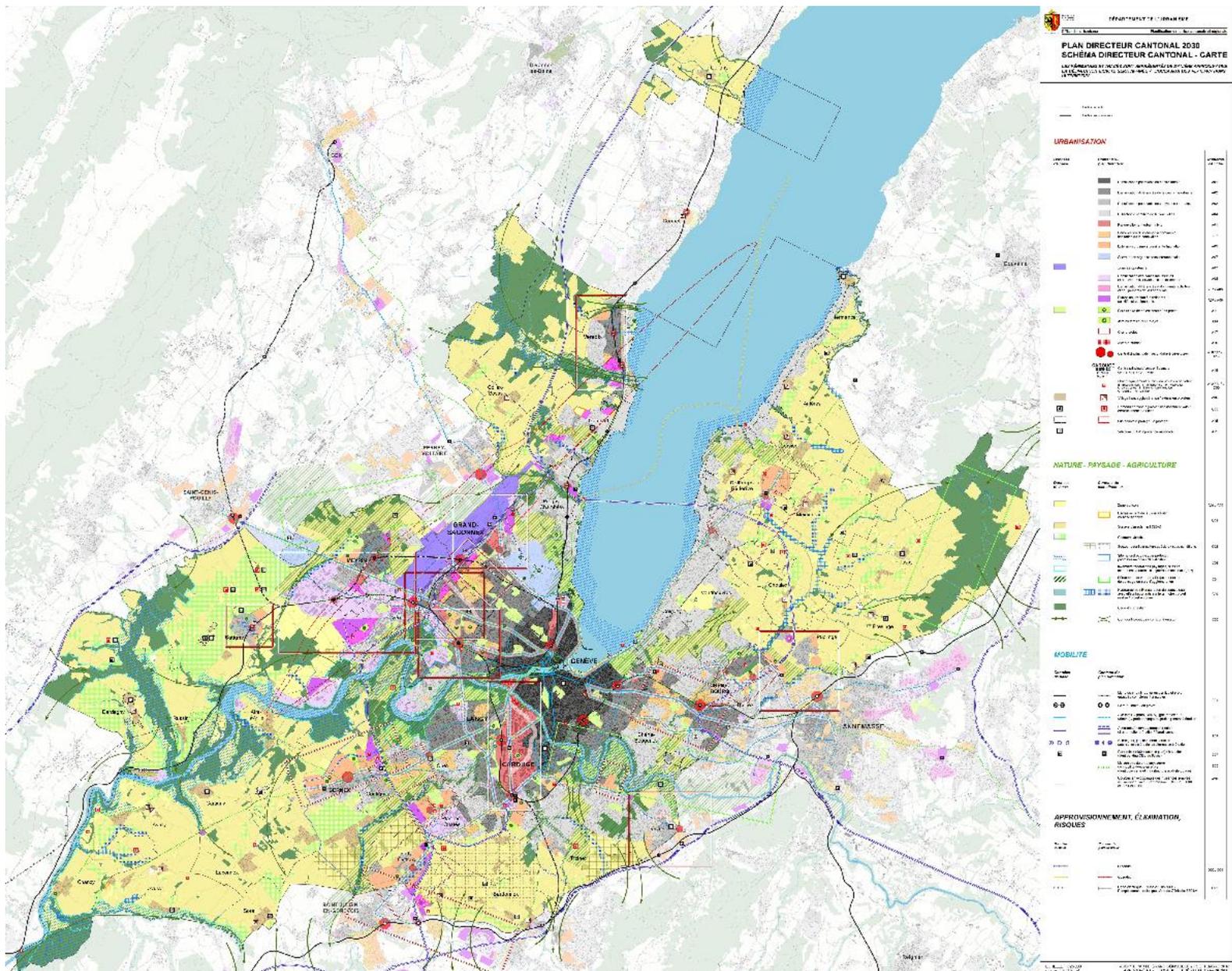


Assemblée générale de l'Association Nature et Patrimoine du Val d'Aire
21 mars 2018

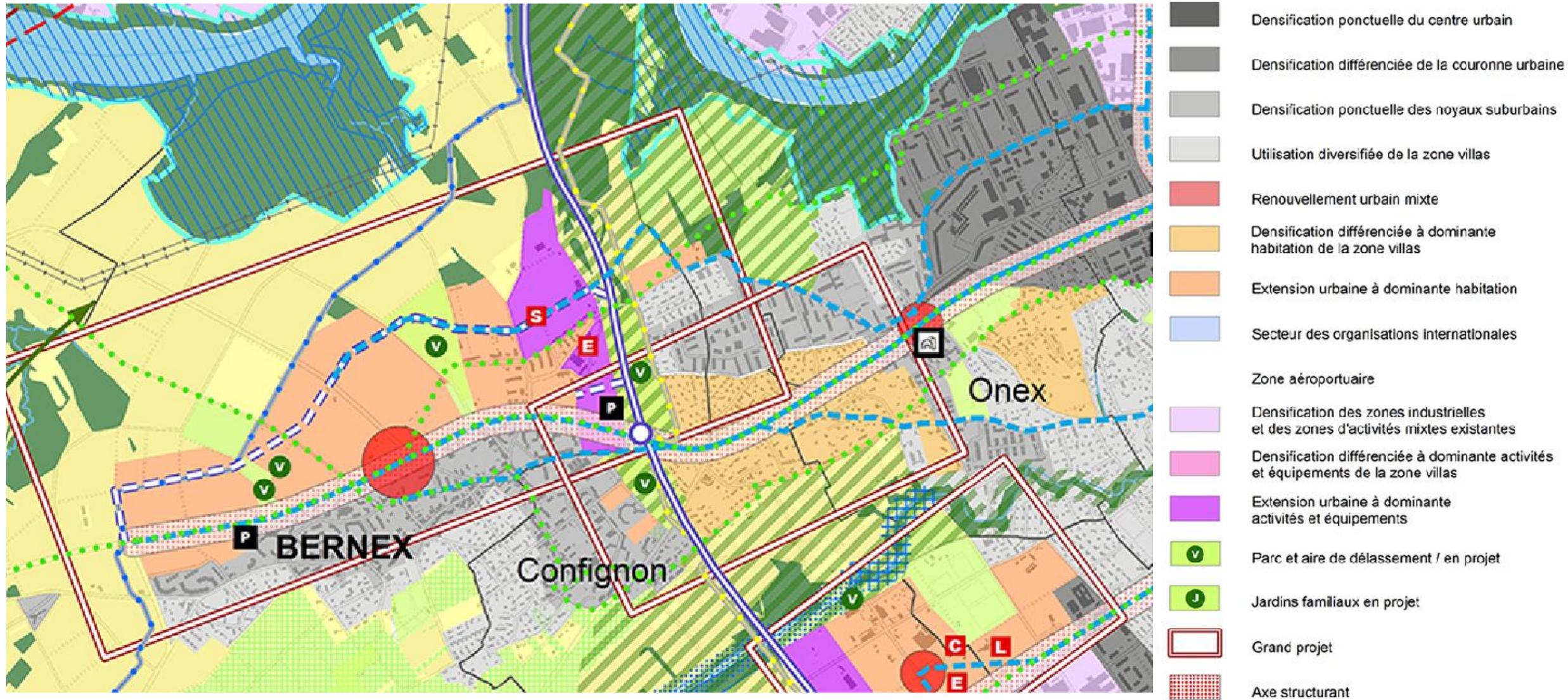


Andreas FABJAN, Avocat, LL. M., Dipl. Institut d'études immobilières

Questions d'actualité en matière
d'aménagement du territoire –
Plan directeur cantonal, zones réservées,
plan guide de la zone villa, etc...



Plan directeur cantonal 2030



- Exigé par la LAT
- Adopté par le Grand Conseil en 2013
- Approuvé partiellement par la Confédération en 2015
- Respect des quotas de surfaces d'assolement (SDA)
- 1^{ère} mise à jour en cours d'adoption par le Grand Conseil.
- Objectif: permettre la réalisation de 50'000 logements → 2030
- Problèmes: temporalité et priorisation
- Inquiétude: quid après 2030?

Art. 15 LAT Zones à bâtir

1 Les zones à bâtir sont définies de telle manière qu'elles **répondent aux besoins prévisibles pour les quinze années** suivantes.

2 Les zones à bâtir **surdimensionnées** doivent être réduites.

3 L'emplacement et la dimension des zones à bâtir doivent être coordonnés par-delà les frontières communales en respectant les buts et les principes de l'aménagement du territoire. En particulier, **il faut maintenir les surfaces d'assolement** et préserver la nature et le paysage.

Art. 38a LAT Dispositions transitoires

1 Les cantons **adaptent leurs plans directeurs** aux art. 8 et 8a, al. 1, dans les cinq ans à compter de l'entrée en vigueur de la modification du 15 juin 2012.

2 Jusqu'à l'approbation de cette adaptation du plan directeur par le Conseil fédéral, **la surface totale des zones à bâtir légalisées ne doit pas augmenter** dans le canton concerné.

3 A l'échéance du délai prévu à l'al. 1, **aucune nouvelle zone à bâtir ne peut être créée** dans un canton tant que l'adaptation de son plan directeur n'a pas été approuvée par le Conseil fédéral.

Programme de densification de la zone villa



DEPARTEMENT DE L'AMÉNAGEMENT, DU LOGEMENT ET DE L'ÉNERGIE
OFFICE DE L'URBANISME
DIRECTION DE LA PLANNIFICATION, CARTOGRAPHIE ET AMENAGEMENT

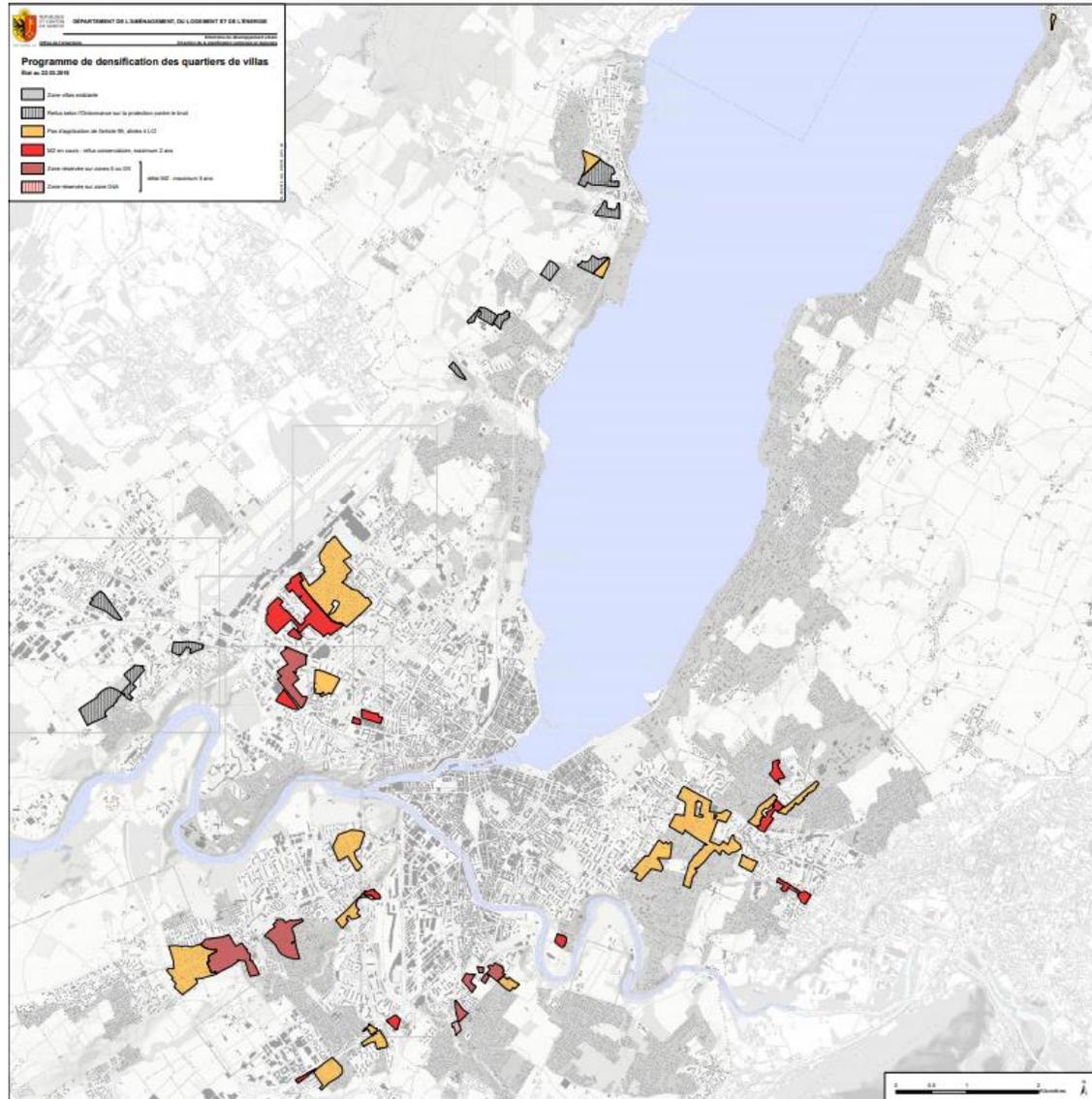
PROGRAMME DE DENSIFICATION DES QUARTIERS DE VILLAS

État au 14/07/2015

- Zone villas existante
- Refus selon l'ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB)
- Pas d'application de l'article 59, alinéa 4 de la loi sur les constructions et les installations diverses (LCI)
- Modification de zone en cours : refus conservatoire maximum 2 ans
- Zone réservée sur zones 5 ou de développement 5
- Zone réservée sur zones 4B protégée ou de développement 4A

délai modification de zone maximum 5 ans

Programme de densification de la zone villa



REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE
DÉPARTEMENT DE L'AMÉNAGEMENT, DU LOGEMENT ET DE L'ÉNERGIE

Office de l'urbanisme
Directions du développement urbain
Direction de la planification cantonale et régionale

Programme de densification des quartiers de villas

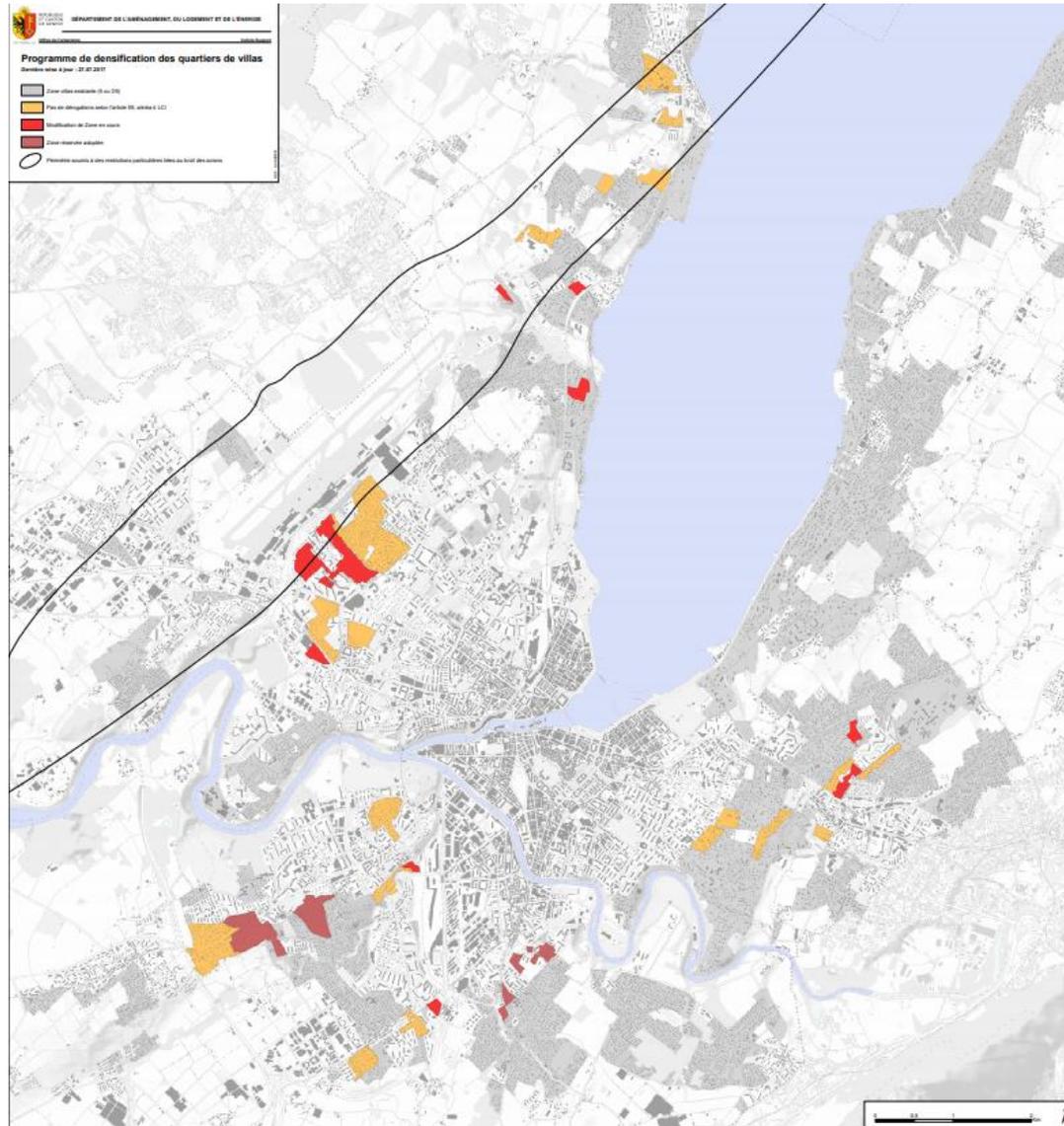
État au 22.03.2016

- Zone villas existante
- Refus selon l'Ordonnance sur la protection contre le bruit
- Pas d'application de l'article 59, alinéa 4 LCI
- MZ en cours : refus conservatoire, maximum 2 ans
- Zone réservée sur zones 5 ou D5
- Zone réservée sur zone D4A

délai MZ : maximum 5 ans

14.03.2015 OU - PDCR - SPI - AV

Plan directeur cantonal 2030



REPUBLICQUE ET CANTON DE GENEVE
DÉPARTEMENT DE L'AMÉNAGEMENT, DU LOGEMENT ET DE L'ÉNERGIE
Office de l'urbanisme
Cellule Support

Programme de densification des quartiers de villas
Dernière mise à jour - 27.07.2017

- Zone villas existante (5 ou D5)
- Pas de dérogations selon l'article 59, alinéa 4 LCI
- Modification de Zone en cours
- Zone réservée adoptée
- Périmètre soumis à des restrictions particulières liées au bruit des avions

DAF - A. VACHER



Art. 59 al. 4 LCI Rapport des surfaces

Lorsque les circonstances le justifient et que cette mesure est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, le département :

a) peut autoriser, **après consultation de la commune et de la commission d'architecture**, un projet de construction en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé dont la surface de plancher habitable n'excède pas **40% de la surface du terrain, 44% lorsque la construction est conforme à un standard de haute performance énergétique, 48% lorsque la construction est conforme à un standard de très haute performance énergétique**, reconnue comme telle par le service compétent;

b) peut autoriser exceptionnellement, lorsque **la surface totale de la parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës est supérieure à 5 000 m², avec l'accord de la commune** exprimé sous la forme d'une délibération municipale et après la consultation de la commission d'architecture, un projet de construction en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé dont la surface de plancher habitable n'excède pas **50% de la surface du terrain, 55% lorsque la construction est conforme à un standard de haute performance énergétique, 60% lorsque la construction est conforme à un standard de très haute performance énergétique**, reconnue comme telle par le service compétent.

Régimes auxquels sont soumises les requêtes en autorisations de construire selon les secteurs de la carte densification secteurs villas

	Requête portant sur la création de nouveaux logements	Requête portant sur des travaux d'agrandissement ou d'amélioration d'une construction existante
Zone villas existante	La Loi sur les constructions et les installations diverses (LCI) s'applique normalement.	La LCI s'applique normalement.
Pas de dérogation selon l'article 59, alinéa 4 LCI	Il n'y a pas de dérogation possible selon l'article 59, alinéa 4 de la LCI. Pour le reste, la LCI s'applique normalement.	Il n'y a pas de dérogation possible selon l'article 59, alinéa 4 de la LCI. La pratique administrative du DALE sur les périmètres concernés par le "programme de densification des quartiers de villas" s'applique quand l'IUS n'est pas conforme à l'article 59, alinéa 1 de la LCI. Pour le reste, la LCI s'applique normalement.
Modification de zone (MZ) en cours	La dérogation selon l'article 59, alinéa 4 ne s'applique pas. De surcroît, toute requête créant un nouveau logement est refusée selon l'article 13B de la Loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LaLAT). L'administration dispose d'un délai de 2 ans à compter du refus pour adopter une MZ.	Ces travaux sont autorisés selon la pratique administrative du DALE sur les périmètres concernés par le "programme de densification des quartiers de villas".
Zone réservée adoptée	Aucune création de nouveaux logements avec les règles de la zone 5 n'est autorisée pour une durée de 5 ans pour ne pas préjudicier des développements futurs. L'article 13C, al.2 LaLAT demeure réservé.	Ces travaux sont autorisés selon la pratique administrative du DALE sur les périmètres concernés par le "programme de densification des quartiers de villas".

Pratique périmètre fiche A03 du PDCn 2030 :

Travaux d'agrandissement ou d'amélioration d'une villa existante sans création de nouveaux logements

Une autorisation peut être délivrée aux conditions suivantes :

- Une construction a été autorisée ou existe déjà sur la parcelle concernée.
- Dans le cas où la requête ne comprend pas d'agrandissement, elle peut être autorisée sans demande d'un engagement financier.
- En cas d'agrandissement, celui-ci doit être modéré. Est considéré comme modéré l'agrandissement qui est de l'ordre de 20% des SBP existantes mais au maximum de 40 m².
 - 1) Requêtes autorisées sur la base de l'art. 3. al. 3 RCI* et vérandas non chauffées de moins de 20 m² : le propriétaire doit s'engager à renoncer à toute prétention pécuniaire.
 - 2) Requêtes autorisées sur la base d'autres dispositions légales que l'art. 3. al. 3 RCI* : le propriétaire accepte un abattement forfaitaire de 100'000 CHF.
 - 3) Requêtes autorisées pour se conformer à des exigences imposées par l'Etat (exemple : isolation, double vitrage, canalisation séparative, etc.) n'entrent pas dans le champ des restrictions financières de la présente pratique administrative.

Les engagements précités (1 et 2) font l'objet d'une mention inscrite au registre foncier, en application de l'art. 153 LCI**.

*Règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses (L 5 05.01)

** Loi sur les constructions et les installations diverses (L 5 05)

Admissibilité de ne pas appliquer la dérogation de l'art. 59 al. 4 LCI?

- JTAPI/723/2017
- 2 instruments permettent d'empêcher de construire:
 - 13B LaLAT: refus conservatoire
 - 13C LaLAT: zone réservée
- Art. 59 al. 4 LCI n'est pas une norme de planification territoriale
 - Abus de droit
- Art. 59 al. 4 LCI n'est pas limitée dans le temps
 - Violation du principe de la proportionnalité
- Ce jugement fait l'objet d'un recours pendant par-devant la Chambre administrative de la Cour de justice

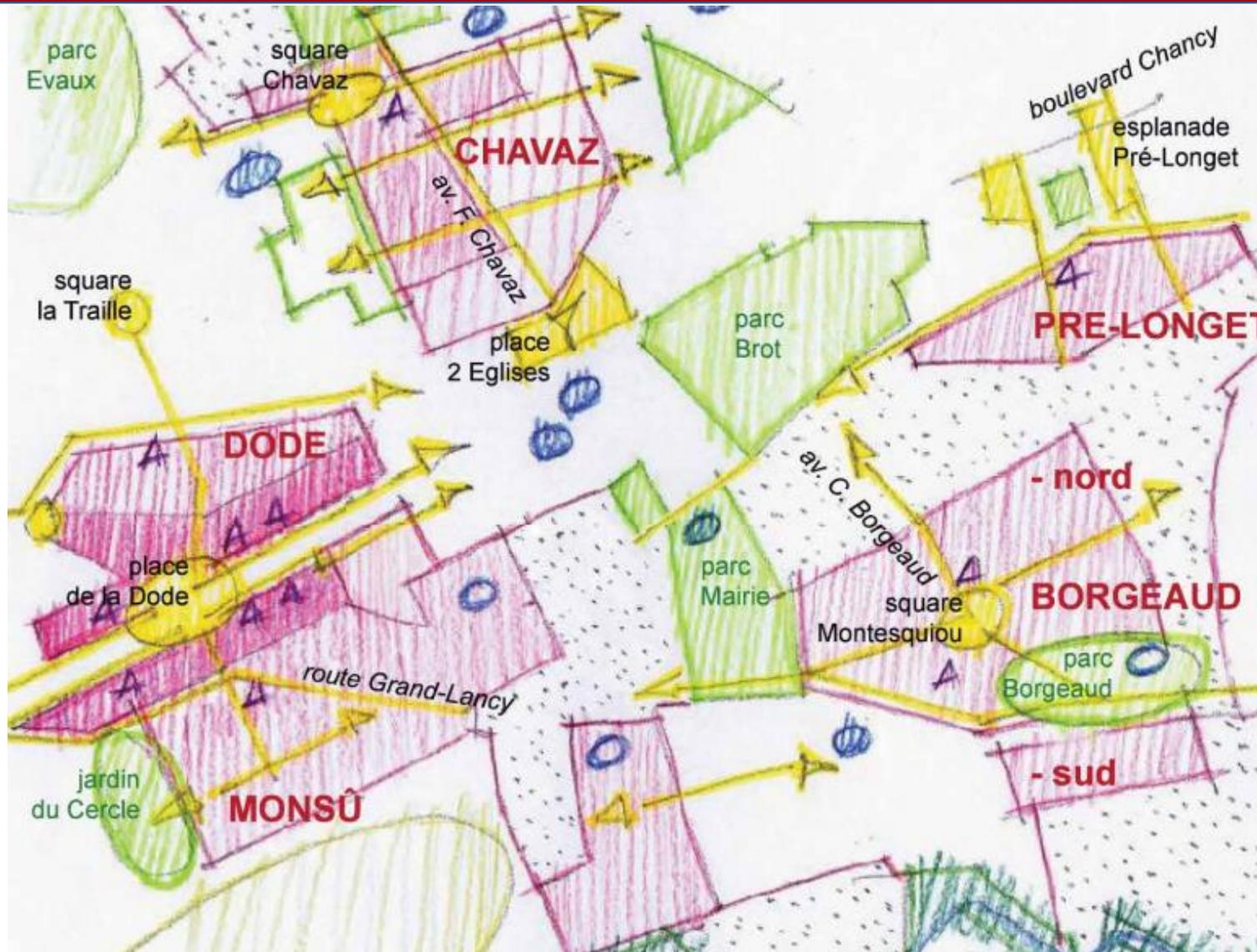
Art. 13C LaLAT Zones réservées

¹ 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'Etat peut adopter, à titre provisoire et pour une durée de 5 ans au plus une zone réservée au sens de l'article 27 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 22 juin 1979.

² La **durée de 5 ans** visée à l'alinéa 1 commence à courir dès l'adoption de la zone réservée sur le périmètre concerné. **Lorsqu'il a été préalablement fait application de l'article 13B**, 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.

³ Seule la publication dans la Feuille d'avis officielle de la décision d'adoption de la zone réservée permet de la porter à la connaissance du public par le biais d'une carte ou de tout autre moyen de publicité.

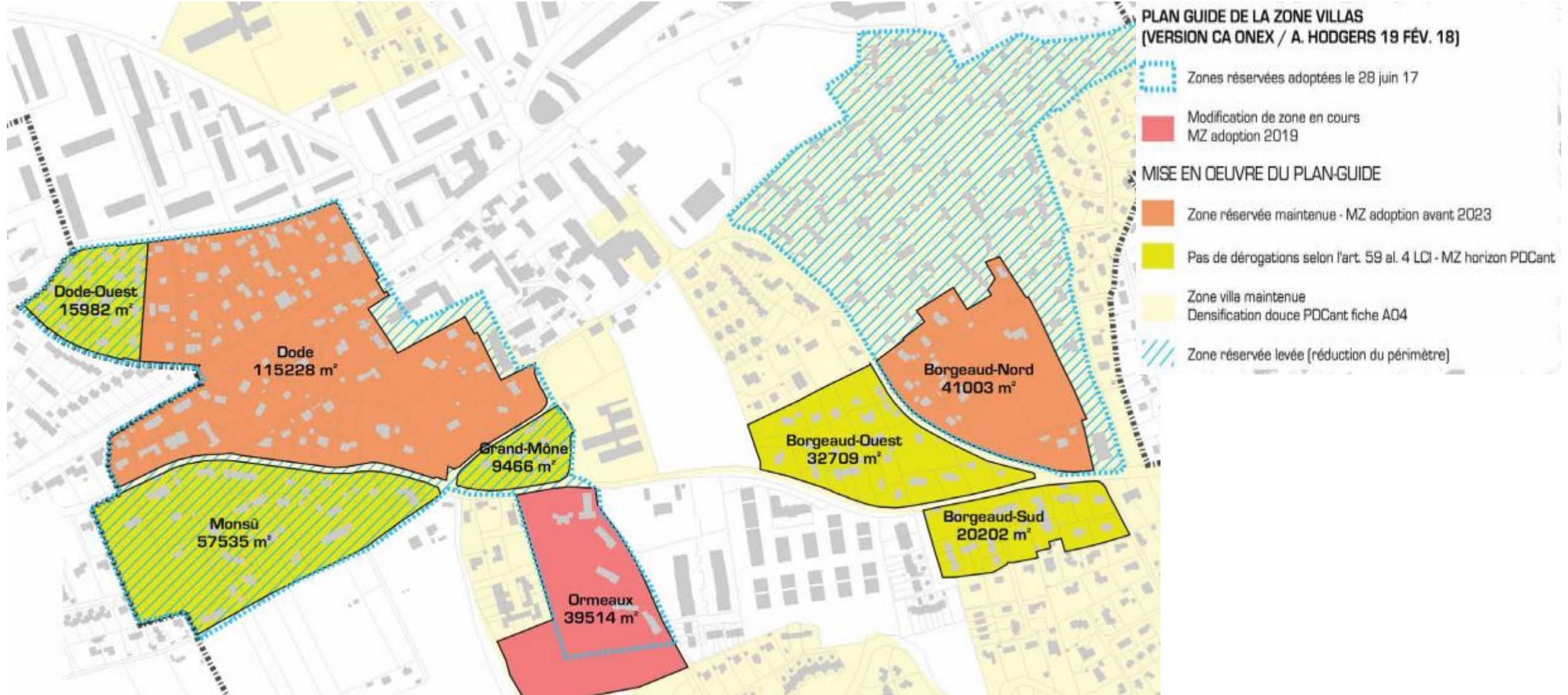
Plan guide d'Onex: centralités



Plan guide d'Onex: image directrice



Plan guide d'Onex: étapes et phasage



Prochaines étapes

Plan guide:

- Résolution du Conseil municipal été 2018 pour valider l'image directrice.
- Modification des périmètres des zones réservées.
- Procédures de déclassement (horizon 2023)

Zone réservée:

- Recours pendants par-devant la Cour de justice
- Décision probable courant été 2018
- Recours éventuel au Tribunal fédéral
- Validité des zones réservée jusqu'au 27 juin 2022 (5 ans)
- Procédure de modification des zones
- Si ZD, adoption des PLQ, éventuellement des PDQ.

Expropriation matérielle ?

Art. 26 Cst.: une pleine indemnité est due en cas d'expropriation ou de restriction de la propriété qui équivaut à une expropriation.

Art. 5 al. 2 LAT: une juste indemnité est accordée lorsque des mesures d'aménagement apportent au droit de propriété des restrictions équivalant à une expropriation.

Art. 30F al. 1 LaLAT: une indemnité ne peut être versée que lorsque les inconvénients provoqués par une mesure d'aménagement sont équivalents à une expropriation matérielle.

Expropriation matérielle ?

En principe, les zones réservées \neq indemnisation, car restriction limitée matériellement et temporellement.

Si plusieurs mesures se succèdent, la durée totale est déterminante. 10 ans en principe pas suffisant. Admis pour 14 ans et 20 ans.

En l'espèce: Zone réservée + MZ en ZD?

Indemnité = moins-value \rightarrow Comment la calculer?

MERCI !



MULLER & FABJAN

Droit immobilier • Real estate law

13, rue Ferdinand-Hodler • 1207 Genève

T +41 (0) 22 552 93 00 • F +41 (0) 22 552 93 01

info@droit-immo.ch

www.droit-immo.ch