



Le Conseil d'Etat adopte les premières zones réservées



Andreas Fabjan
Avocat, membre du comité Pic-Vert Assprop Genève

Philibert-de-Sauvage, sur le territoire de la Commune de Vernier.

La zone villas paie le prix du développement du canton

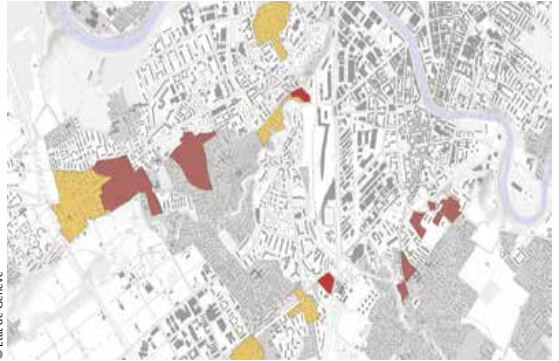
Le Conseil d'Etat a simultanément rejeté l'ensemble des oppositions formées par les très nombreux propriétaires directement concernés et qui s'opposent légitimement à l'instauration de cette mesure qui les frappe de manière particulièrement aigüe.

La saga des zones réservées se poursuit dans le Canton de Genève. Pour rappel, l'instauration de zones réservées a pour but d'anticiper un futur déclassement, en «gelant» temporairement la zone, pendant une durée maximale de cinq ans. Cela permet à l'Etat de refuser la délivrance d'une autorisation de construire pour tout nouveau projet dans le périmètre concerné, dans l'attente de la modification de zone envisagée. Cette mesure s'inscrit dans la mise en œuvre du Plan directeur cantonal 2030.

Par Arrêtés du 28 juin 2017, le Conseil d'Etat a approuvé la création d'une zone réservée dans quatre des cinq périmètres pour lesquels il avait initié une procédure. Il s'agit des périmètres de la Route de Chancy et de Pierre-Longue, tous deux situés sur le territoire de la Commune d'Onex, ainsi que des secteurs de Pinchat et de la Route de Drize, tous deux situés sur le territoire de la Commune de Carouge. Il a en revanche abandonné, du moins pour l'instant, la procédure d'adoption d'une zone réservée dans le secteur de

L'Etat démontre ainsi qu'il entend mener sa politique de création de logements en procédant prioritairement et principalement par la densification de la zone villas. Ce sont ainsi les propriétaires privés situés dans les périmètres concernés qui doivent payer le prix du développement du Canton.

On peut légitimement s'interroger sur l'ordre des priorités fixé par le Département lorsque l'on sait que de grands périmètres déclassés de la zone agricole, et donc non bâtis, qui avaient été identifiés dans le Plan directeur cantonal 2001, n'ont toujours pas permis de concrétiser la réalisation du premier logement plus de 15 ans plus tard. Ainsi, dès lors que plus de 30 ans seront nécessaires pour réaliser le potentiel de ces périmètres, pour quoi «geler» des périmètres entiers de zones villas construits et habités, comme s'il était envisageable qu'ils puissent être densifiés à court ou moyen terme. Il n'en est évidemment rien, et ces périmètres ne pourront être développés, le cas échéant, que sur le très long terme.



Extrait de la carte du Programme de densification de la zone villas. Les zones réservées adoptées par le Conseil d'Etat le 28 juin 2017 figurent en couleur bordeaux.

L'instauration de zone réservée est disproportionnée et inutile

Dans l'intervalle, le combat se poursuit et les propriétaires concernés par l'adoption d'une zone réservée peuvent recourir auprès de la Chambre administrative de la Cour de justice pour tenter de contester l'instauration de cette mesure.

Le Grand Conseil limite la portée des zones réservées

Le Grand Conseil genevois a adopté récemment une nouvelle disposition dans la loi d'application de la loi sur l'aménagement du territoire, qui a pour objectif de préciser et de limiter les effets des zones réservées.

Les procédures d'adoption des zones réservées avaient en effet été précédées par la publication par l'Etat, en 2015 déjà, d'une carte permettant d'identifier les zones concernées. Cela a eu pour conséquence de créer un effet anticipé immédiat pour les parcelles visées, dès lors que tous les acteurs concernés (notamment les banques, les acquéreurs potentiels, etc...) ont considéré que les zones réservées en question avaient déjà été adoptées.

Afin d'éviter ce phénomène, la nouvelle disposition prévoit que l'Etat ne publie plus aucune carte de manière anticipée. Cela étant, le mal est désormais consommé pour tous les périmètres concernés. Le texte adopté précise en outre que le délai de 5 ans commence à courir dès l'adoption formelle de la zone réservée, et non dès la publication de la carte. Cela est regrettable dès lors que l'effet réel de la mesure excédera largement ainsi les des cinq ans prévus formellement.

La nouvelle disposition précise encore qu'aucune autre mesure conservatoire, tel que notamment un refus conservatoire, qui produit des effets similaires à ceux d'une zone réservée, ne peut être prononcée pour les parcelles visées, que ce soit avant ou après l'adoption de celle-ci.

Si l'on peut saluer la volonté de clarifier et de préciser certaines questions soulevées par les zones réservées, on peut s'étonner du calendrier retenu par le Grand Conseil dès lors que les zones réservées peuvent faire l'objet de recours et ne sont donc pas définitives, et que le principe même de ces zones réservées demeure contesté à juste titre par de très nombreux propriétaires et associations concernés. ■



La permanence juridique est à votre disposition pour répondre à vos questions ou vous aider dans le cadre des procédures qui vous concernent.

Lundi et mercredi de 14h à 18h
☎ 022 592 52 70
Email: juridique@assprop.ch