

## L'écho des lois

# Zones réservées: suite du feuilleton

Andreas  
Fabjan

Avocat spécialisé  
en droit immobilier



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.

Pour rappel, l'instauration des zones réservées a pour but d'anticiper un futur déclassement en «gelant» temporairement la zone, pendant une durée maximale de cinq ans, et en permettant ainsi 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.

La procédure d'adoption de cinq périmètres de zones réservées, deux sur la commune de Carouge, deux sur la celle d'Onex et une sur celle de Vernier, est actuellement en cours. La phase d'opposition s'est ache-

vée récemment. De nombreux propriétaires ont contesté cette mesure dans tous les périmètres.

La mise en œuvre de ces procédures avait été précédée 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 (banques, acheteurs potentiels, etc...) ont considéré que les zones réservées en question avaient déjà été adoptées.

Pour éviter ce phénomène, la nouvelle disposition prévoit que l'Etat ne publie plus aucune carte de manière anticipée. Cela étant, le mal est fait pour tous les périmètres concernés. Le texte adopté précise en outre que le délai de cinq 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 ira bien au-delà des cinq ans prévus formellement. La publication de la carte présentait l'avantage important de la prévisibilité pour les propriétaires concernés.

Le texte précise encore qu'aucune mesure conservatoire, comme non un refus conservatoire, qui produise des effets similaires à ceux de la zone ne peut être prononcée pour les zones visées, que ce soit avant ou après l'adoption de celle-ci.

Enfin, la nouvelle disposition prévoit également la procédure prévue pour l'adoption des zones réservées, qui est une procédure spéciale, car c'est le Conseil d'Etat du Grand Conseil, qui est compétent pour l'adoption de telles zones, contrairement à la procédure de création de zone. On peut s'interroger sur la justification d'une telle déléguée compétence.

Si l'on peut saluer la volonté de clarifier et de préciser certaines questions relatives aux zones réservées, on peut regretter le calendrier retenu dès lors que les procédures d'adoption des zones réservées sont actuellement en cours et que le même de ces zones réservées est en cours de très nombreux propriétaires concernés.