

Date de dépôt: 16 septembre 2002

Messagerie

Rapport

de la Commission d'aménagement du canton chargée d'étudier le projet de loi de M^{me} et MM. Rémy Pagani, Jeannine de Haller, Christian Grobet et Christian Ferrazino modifiant la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (L 1 30)

Rapporteur: M. Olivier Vaucher

Mesdames et
Messieurs les députés,

La commission d'aménagement du canton a étudié le PL 7835 lors de ses séances des 23 et 30 septembre et 7 octobre 1998, sous la présidence de M^{me} Fabienne Bugnon; le 24 novembre 1999, sous la présidence de M. Pagani; le 24 avril 2002, sous la présidence de M^{me} Fehlmann Rielle, et en présence de M. L. Moutinot, président du DAEL, de M. G. Gainon, chef de la division de l'information du territoire et des procédures, de M. J. Ch. Pauli, juriste du DAEL; de M. G. Gardet, directeur et urbaniste cantonal, et de M. J. Moglia, chef du service des études et plans d'affectation.

Généralités.

Le plénum avait renvoyé en commission le PL 7835-A précédent, pour réexamen, certains problèmes juridiques évidents ayant été mis en exergue.

Une note demandée par le président Moutinot au juriste du DAEL a été rédigée le 26 novembre 1999 et elle figure en annexe de ce rapport. Un avis

de droit, que devaient remettre les auteurs du projet de loi au département, ne lui étant jamais parvenu. Ainsi donc, fort de cette étude juridique, il apparaît très clairement que l'article 17A est, d'une part, anticonstitutionnel et, d'autre part, non conforme au droit foncier rural.

Pour ce qui est de l'article 15A, alinéa 2, 2^e phrase, LALAT, selon note de M. Pauli : « La loi sur les constructions et installations (L5 05) diverses indique déjà, pour chaque type de zone, les normes applicables. Pour sa part, l'obligation de fixer les degrés de sensibilité au bruit lors de l'adoption de chaque plan de zone résulte déjà des articles 44, alinéa 1, de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (RS 814.14) et 15, alinéa 1, de la loi d'application de la loi fédérale sur la protection de l'environnement (K 1 70). Enfin, le plan directeur cantonal adopté le 21 septembre 2001 par le Grand Conseil attribue de manière générale l'indice d'utilisation du sol en fonction de chaque catégorie de zone (cf. 2.12 du concept).

Sur ce dernier point, dès lors que le Grand Conseil est compétent pour adopter le plan d'affectations du sol général (plan de zone) appelé à régir un secteur, rien ne l'empêche de fixer à cette occasion l'indice d'utilisation du sol qui y sera applicable, selon le principe « qui peut le plus peut le moins ». En pratique, il arrive d'ailleurs relativement fréquemment que le Grand Conseil fasse usage de cette faculté lors de l'adoption de plans de zone particuliers. En revanche, il serait inopportun de transformer en obligation ce qui n'est pour l'instant qu'une faculté, qui limite en fin de compte les possibilités constructives de la parcelle et donc en fin de compte le droit de propriété, en obligeant le Grand Conseil à fixer l'indice d'utilisation du sol à l'occasion de l'adoption de chaque plan de zone. Cela reviendrait au surplus, à remettre en cause à chaque fois les options en la matière, définies de manière générale par le plan cantonal.

Par conséquent, il n'apparaît pas judicieux d'alourdir une législation déjà chargée pour y inscrire des principes soit déjà acquis, soit inutiles. »

En conséquence, cet article est inutile.

Ainsi donc, en fonction de ce qui précède, l'article 15, alinéa 2, 2^e phrase est refusé par 6 non (3 L, 2 PDC, 1 R) contre 3 oui (S) et 1 abstention (Ve). L'article 17A est lui aussi rejeté par 6 non (3 L, 2 PDC, 1 R) et 4 abstentions (3 S, 1 Ve).

Ce qui fait que le PL 7835-A est refusé par 6 non et 4 abstentions.

Projet de loi (7835)

modifiant la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (L 1 30)

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève
décrète ce qui suit :

Article unique

La loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du
4 juin 1987, est modifiée comme suit :

Art. 15A, al. 2 (nouvelle teneur)

² L'avant-projet est mis au point par le département, en collaboration avec la
commune et la commission d'urbanisme avant qu'il ne soit soumis, sur
décision du Conseil d'Etat, à la procédure prévue à l'article 16. Il doit
indiquer les normes des zones, les taux d'utilisation du sol et les degrés de
sensibilité au bruit qui seront applicables.

Art. 17A (nouvelle teneur)

Afin de favoriser des constructions bon marché et de prévenir des prises de
bénéfice exagérés, les déclassements en zones à bâtir ou en zones sportives
ou de loisirs de terrains situés hors des zones à bâtir doit porter, sous réserve
de déclassements mineurs, sur des terrains propriété de l'Etat, de collectivités
publiques ou d'institutions sans but lucratif dont le prix d'acquisition n'a pas
dépassé 100 F le m². La valeur des bâtiments ou installations situés sur ces
terrains ne doit pas dépasser leur valeur de remplacement.

COPIE

CGI

Chambre genevoise immobilière
Association des propriétairesMme Fabienne BUGNON
Présidente de la Commission
de l'aménagement du territoire du
canton du Grand Conseil
Rue de l'Hôtel-de-Ville 2
Case Postale 3964
1211 Genève 3Genève, le 30 septembre 1998
419/gr

Concerne : **PL 7835 modifiant la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (L 1 30)**

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Députés,

Par la présente, nous souhaitons vous faire part des quelques réflexions que le PL 7835 nous inspire.

L'adoption de ce projet de loi serait de nature à figer l'aménagement du territoire du canton ou, du moins, à rendre son évolution particulièrement difficile.

En inscrivant les taux d'utilisation du sol dans la loi et en n'autorisant le déclassement en zone à bâtir que de parcelles propriété de l'Etat, il entend priver les autorités cantonales et communales de la liberté de manœuvre et du pouvoir d'appréciation dont elles doivent disposer pour répondre aux besoins.

Nous reprendrons cette remarque dans l'examen détaillé du projet de loi.

I. Article 15A, al. 2

Les auteurs du projet de loi relèvent que la loi prévoit les indications qui doivent figurer dans les plans localisés (PLQ). Ils veulent qu'il en aille de même pour les plans de zone et que les projets de loi de déclassement indiquent les normes de construction, le coefficient d'utilisation du sol et le degré de sensibilité au bruit applicables.

Cette proposition pose le problème général des fonctions respectives du plan de zone et du PLQ. La fonction essentielle du plan de zone est d'indiquer à quel régime des zones un périmètre est soumis, ledit régime étant décrit pas la loi.

Il appartient en revanche au PLQ, lorsque cela se justifie, de définir plus finement les possibilités de construire dans un périmètre.

Le projet mentionne trois types de données :

A. Normes de construction

Le simple fait de classer un périmètre déterminé dans une zone a pour effet de lui rendre applicables les normes constructives de ladite zone.

La proposition du projet de loi nous paraît donc inutile.

B. Degrés de sensibilité au bruit

L'article 15 de la loi d'application de la loi fédérale sur la protection de l'environnement (LaLPE) prévoit que les plans de zone et les autres plans prévus par l'article 13 de la loi d'application de la loi genevoise sur l'aménagement du territoire (LaLAT) attribuent les degrés de sensibilité au bruit applicables.

Ce que demande le PL 7835 est donc déjà prévu par la loi et est appliqué par le Conseil d'Etat dans tous les projets de loi modifiant le régime des zones déposés devant le Grand Conseil.

Le système actuel est d'ailleurs emprunt d'une certaine souplesse puisqu'il prévoit que « *les degrés de sensibilité attribués par un plan de zone peuvent être adaptés dans le cadre d'un autre plan d'affectation du sol (...) en fonction des solutions constructives retenues* ».

Il est à notre avis également inutile de répéter dans la LaLAT ce qui figure déjà dans la LaLPE.

C. Taux d'utilisation du sol

Ainsi que le révèle d'ailleurs l'exposé des motifs, le but poursuivi par la proposition de modification de l'article 15 A, al. 2 LaLAT est de faire figurer les taux d'utilisation du sol dans les plans votés par le Grand Conseil à l'occasion de tout déclassement.

Le projet de loi est incomplet, dans la mesure où si l'on décide d'inscrire la densité autorisée dans le plan de zone, qui a force de loi, il est impératif de définir la notion de surface de plancher dans la loi également, tel que c'est le cas pour la zone villa (art. 59 LCI).

A défaut, il se poserait un problème de sécurité du droit. Nous pensons notamment à la situation dans laquelle un bâtiment à conserver se trouve dans le périmètre. De quelle manière entre-t-il dans le calcul des surfaces ?

Il faut distinguer deux cas :

1. Les zones de développement

Actuellement, en zone de développement, les taux d'utilisation du sol sont fixés par les plans localisés de quartier qui doivent obligatoirement être adoptés. Il s'agit donc d'une compétence du Conseil d'Etat.

Le projet de loi a pour effet de transférer la compétence de fixer les taux d'utilisation du sol du Conseil d'Etat au Grand Conseil. L'on retirerait ainsi des compétences au Conseil d'Etat.

Nous sommes opposés à cette proposition. Elle reviendrait à alourdir la procédure et à figer les règles applicables.

De façon à permettre au Département, lors de l'examen de projets en zone de développement, d'adapter les taux d'utilisation du sol à la solution la plus judicieuse, laquelle sera d'ailleurs souvent le fruit d'une négociation entre toutes les parties intéressées (commune, propriétaires, promoteurs, voisins, etc...), il ne faut pas que les taux d'utilisation du sol soient fixés de façon rigide dans une loi et ne puissent être modifiés que par le Grand Conseil.

Il est indispensable que le Département conserve sa marge de manœuvre et puisse fixer les taux d'utilisation du sol les mieux appropriés aux circonstances.

Nous remarquons d'ailleurs que le Département, sous ses anciennes dénominations, a toujours été opposé à cette idée.

2. Les zones ordinaires

En zone ordinaire, la législation cantonale ne permet pas à l'autorité de fixer des taux d'utilisation du sol, à moins qu'elle ne souhaite adopter un PLQ.

Le PL 7835 introduirait donc l'obligation nouvelle de prévoir des taux d'utilisation du sol en zone ordinaire, ce qui n'est pas justifié. L'exposé des motifs du projet de loi n'explique d'ailleurs pas les motifs de cette proposition.

Au-delà du problème de compétence qui se pose pour la définition du taux en zone de développement, le projet de loi introduirait ainsi une nouvelle contrainte en zone ordinaire, ce à quoi nous sommes opposés.

A notre sens, les règles de la LCI sur les gabarits sont suffisantes.

II. Article 17A

Dans le but de limiter le prix des terrains dans les plans financiers d'immeubles de logements, le projet propose de ne permettre le déclassement en zone à bâtir ou en zone sportive ou de loisirs de terrains situés hors des zones à bâtir que si ces terrains appartiennent à l'Etat, à une collectivité publique ou à une institution sans but lucratif.

Pour les raisons qui suivent, nous sommes opposés à cette proposition pour le moins incongrue, qui mènerait non pas à une étatisation du sol, mais bien à une étatisation de la construction.

- A. Nous estimons qu'il n'est pas possible de faire de l'aménagement du territoire avec pour critères l'identité du propriétaire du terrain et le prix du terrain.

En inscrivant ce type de critères dans la loi, l'on empêche les autorités de concevoir un aménagement du territoire optimal et répondant au mieux aux besoins en fonction des circonstances locales.

- B. L'adoption de ce projet aggraverait sensiblement la difficulté actuelle de trouver des terrains propices à la construction de logements. Même si les déclassements de zones agricoles pour y construire du logement sont rares, il n'est pas exclu qu'il s'agisse là d'une solution à la quasi impossibilité de construire du logement dans les zones de développement prévues à cet effet.

C'est une réflexion à avoir dans le cadre de la révision du plan directeur cantonal.

- C. L'adoption de ce projet de loi créerait par ailleurs une inégalité de traitement entre l'Etat et les particuliers.

Les privés ne pourraient plus obtenir de déclassements de terrains non constructibles en vue d'y construire, ce « privilège » étant, selon le projet de loi, réservé aux collectivités publiques.

- D. En vertu de la loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR), un terrain sis en zone agricole ne peut être acquis que par un exploitant agricole (art. 63 LDFR).

Toutefois, selon l'art. 65, al. 1, let. a LDFR, « l'acquisition par la collectivité ou par ses établissements est autorisée quand elle est nécessaire à l'exécution d'une tâche prévue conformément aux plans du droit de l'aménagement du territoire. »

Cette disposition légale pose des conditions très strictes à l'acquisition de terres agricoles par l'Etat. En ce qui concerne la construction de logements, il faut en particulier que l'Etat veuille construire lui-même.

Elle doit dans tous les cas avoir un besoin propre et immédiat du terrain qu'elle désire acquérir.

L'autorité chargée d'appliquer la LDFR devra veiller à ce que l'utilisation du sol soit conforme aux règles de l'aménagement du territoire. Elle devra vraisemblablement cumuler diverses mesures : d'une part, elle devra se faire produire l'autorisation de construire délivrée sur la base des art. 22 al. 2 let. a ou 24 LAT. En outre, la décision LDFR pourra contenir une charge (art. 64 al.2 LDFR) par laquelle obligation sera faite à la collectivité acquiescente de réaliser l'objet prévu dans un délai déterminé.¹

¹ Yves Donzallaz, op.cit. p.,175

En conclusion, l'on constate, au vu de ce qui précède, que l'adoption de ce projet de loi entraînerait, à terme, la fossilisation de la zone agricole du canton, de même que la raréfaction, voire la suppression de terrains propices à la construction de logement, à moins que l'Etat lui-même ne devienne le promoteur constructeur principal de logements à Genève.

Nous vous demandons donc de refuser le projet de loi.

En vous souhaitant bonne réception de la présente, nous vous prions de croire, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Députés, à l'expression de notre considération respectueuse.

Le Secrétaire général :

Le président de la Commission
d'aménagement de la CGI :

Mark MULLER

Jacques SCHAER

ANNEXE 2



RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

LE CONSEILLER D'ÉTAT

**chargé du département de
l'aménagement, de l'équipement
et du logement**Rue David-Dufour 5
Case postale 22
1211 Genève 8
Téléphone (41-22) 327 49 4049 40
Télécopieur 328 43 82

Genève, le 26 novembre 1999

**A tous les députés membres de la
commission d'aménagement du
canton de Genève***Annexe PL 7835 B*

Nréf : P/11.1/gp

Concerner: PL 7835 - modification de la Lalat

Mesdames et Messieurs les députés,

Suite à votre séance du 24 novembre dernier, je vous communique, en annexe, une note établie par mon collaborateur M. Jean-Charles Pauli, qui traite des difficultés juridiques posées par l'article 17A que propose le projet de loi cité en titre.

En vous en souhaitant bonne réception, je vous prie de croire, Mesdames et Messieurs les députés, à l'expression de mes sentiments distingués.


Laurent MOUTINOTAnnexe mentionnée

PL 7835 - A

1. L'article 17 A nouveau proposé par le PL 7835-A est libellé de la manière suivante :
« Afin de favoriser des constructions bon marché et de prévenir des prises de bénéfices exagérés, les déclassements en zone à bâtir ou en zones sportives ou de loisirs de terrains situés hors des zones à bâtir doit porter, sous réserve de déclassements mineurs, sur des terrains propriété de l'Etat, de collectivités publiques ou d'institutions sans but lucratif dont le prix d'acquisition n'a pas dépassé 100 F le m². La valeur des bâtiments ou installations situés sur ces terrains ne doit pas dépasser leur valeur de remplacement. »
2. Le texte de cette disposition pose un certain nombre de problèmes de nature purement rédactionnelle, qui peuvent en rendre difficile la compréhension. S'il faut sans doute entendre « *doivent* » plutôt que « *doit* » porter, il n'est, par contre, pas possible de dire avec certitude si la restriction relative au prix d'acquisition des terrains, posée par les auteurs du projet de loi, concerne tous les propriétaires « publics » cités ou les seules institutions sans but lucratif.
3. Au fond, cette disposition vise à inscrire, dans la Lalat, un *principe d'aménagement du territoire* fixant les conditions de déclasserement en zones à bâtir de terrains sis en zone agricole.
4. L'article 17 A nouveau pose pour l'essentiel deux problèmes juridiques : le critère de l'identité du propriétaire d'une part, celui du prix du terrain d'autre part. Accessoirement, on peut encore citer l'insuffisance de définition des objectifs d'intérêt publics poursuivis.
5. Le critère de l'identité du propriétaire tout d'abord : les déclassements en zone à bâtir de terrains situés hors de celles-ci ne devraient porter, sous réserve de déclassements mineurs, que « *sur des terrains propriété de l'Etat, de collectivités publiques ou d'institutions sans but lucratif* », les terrains propriété de particuliers étant privés de toute possibilité de déclasserement.

Ce critère, manifestement, ne respecte pas le **principe de l'égalité de traitement**, qui veut que les situations identiques soient traitées de manière identique (art. 4 Cst).

Certes, en matière d'aménagement du territoire, de jurisprudence constante, le principe de l'égalité de traitement n'a qu'une portée réduite au point de se confondre avec le **principe de l'interdiction de l'arbitraire**. En effet, un propriétaire ne peut pas déduire de l'article 4 Cst un droit à être traité, lors de l'établissement d'un plan de zones, de la même façon que tous les propriétaires qui sont touchés par des mesures d'aménagement du territoire. Il est dans la nature même de l'aménagement local que des zones soient constituées et délimitées et que des terrains de même situation et de même nature puissent être traités différemment quant à leur attribution à une zone et à leur possibilité d'utilisation. Du point de vue constitutionnel, il suffit que la

planification ne soit pas arbitraire¹, c'est-à-dire qu'elle n'apparaisse pas objectivement insoutenable, contredisant d'une manière choquante le sentiment de justice et d'équité², en contradiction manifeste avec la situation effective, sans motifs objectifs et en violation d'un droit certain. Le fait qu'une autre solution aurait aussi pu se défendre et sembler même plus correcte n'entre pas en considération³.

Même dans cette optique restreinte, on ne voit pas pour quels motifs objectivement soutenable il y aurait lieu d'exclure le déclassement de terrains agricoles qui s'y prêtent lorsque ceux-ci sont en mains de particuliers et de le permettre lorsqu'ils sont en mains publiques. Il est parfaitement possible qu'un particulier veuille obtenir le déclassement de son terrain pour y bâtir des « constructions bon marché » et le fasse effectivement par la suite, tout comme le pourrait une collectivité publique.

Par conséquent, ce critère, de notre point de vue, viole les principes de la garantie de la propriété, de l'égalité de traitement et de l'interdiction de l'arbitraire (art. 4 Cst.) .

6. Le critère du **prix d'acquisition de F 100 le m²** ensuite, prix maximum auquel devrait avoir été acquis un terrain en zone agricole pour bénéficier d'un déclassement, pose un second problème, en particulier en regard de l'objectif poursuivi, à savoir, comme dit plus haut « **favoriser des constructions bon marché et prévenir des prises de bénéfices exagérés** ».

Le but poursuivi, tel qu'il est formulé de façon très générale, apparaît comme un objectif général de politique économique, incompatible avec le principe constitutionnel de la liberté du commerce et de l'industrie.

Or, en matière d'aménagement du territoire, seuls des objectifs de politique sociale peuvent éventuellement permettre aux cantons d'adopter des mesures de contrôle indirect des prix de terrain. Le Tribunal fédéral a ainsi développé toute une jurisprudence, relative à l'exercice du droit de préemption :

« La liberté du commerce et de l'industrie, comme la garantie de la propriété, ne protège pas la valeur spéculative d'un terrain.⁴ Le sol n'étant pas une marchandise ordinaire, des territoires doivent être réservés à l'habitat et à l'exercice des activités économiques, selon les besoins de la population⁵. En cas de pénurie, le législateur cantonal peut être amené à intervenir pour que ces zones soient effectivement accessibles à la population. Les mesures de contrôle des prix de vente des logements et celles destinées à limiter l'augmentation du prix des terrains pour permettre la réalisation de logements répondant aux besoins de la population sont justifiées par des motifs d'aménagement du territoire et de politique sociale compatibles avec l'article 31 Cst⁶. Il en va de même des mesures destinées à éviter l'augmentation excessive des prix des terrains réservés aux entreprises de production de biens et à limiter les risques de spéculation⁷ ».

¹ ATF 116 IA 193, JT 1992, p. 419, c. 3a et arrêts cités.

² ATF 108 IA 187-188.

³ ATF 106 IA 9 ; 105 IA 322 consid. 3b, 300 ; 104 II 223 consid. 2 ; 102 IA 3 consid. 2a

⁴ ATF 103 IA 590.

⁵ ATF 99 IA 617 ; art. 3 al. 3 LAT.

⁶ ATF du 6.03.1991, B c/Conseil d'Etat genevois, cons. 4C, p. 13 ; ATF 99 IA 618 ss consid. 5,

ATF SI Centre-Rhône du 23 janvier 1985, cons. 5 c.

⁷ ATF du 6.03.1991 ; ATF du 29.09.1988, N., consid. 5 b.

Le Tribunal fédéral a notamment admis des mesures de contrôle des prix de terrain en précisant qu'il existe « un intérêt public important à ce qu'un terrain industriel ne soit pas détourné de sa vocation par une opération de spéculation qui entrave l'accès de la zone aux entreprises qui en ont besoin. Un tel intérêt prime l'intérêt strictement financier du propriétaire à obtenir le plus haut rendement possible de son bien-fonds »⁸. Dans le même sens, il a également jugé qu'« il existe à Genève un fort intérêt public à la construction de logements dont le prix soit accessible pour la majorité de la population ; cet intérêt existe tout particulièrement pour des HBM qui manquent à Genève et qui sont nécessaires pour aider les personnes les plus démunies »⁹.

7. Au surplus, il convient peut-être encore d'ajouter que les vices rédhitoires plus haut cités seraient-ils corrigés (critère de l'identité du propriétaire supprimé, objectif de politique sociale déterminé, indexation du prix) que viendrait à se poser une nouvelle question déterminante, soit celle de savoir s'il est possible d'inscrire dans la Lalat un principe d'aménagement du territoire aussi tranché.

En effet, en bonne technique législative, les principes d'aménagement du territoire figurent dans la LAT (art. 1 à 3), ainsi que dans le Plan directeur cantonal, plutôt que dans la loi cantonale d'application de la Lalat. Ainsi, pour le domaine qui nous intéresse, le Tribunal administratif a jugé que le plan directeur cantonal actuel « prohibe les déclassements importants de zone agricole, tout en autorisant les déclassements ponctuels justifiés par un besoin prépondérant de la population, en particulier lorsqu'on a affaire à un secteur déjà bâti »¹⁰ et « force le Grand Conseil à rechercher des solutions compensatoires, sans pour autant empêcher le déclassé si une telle tentative reste vaine »¹¹.

Au contraire des principes d'aménagement figurant dans les plans directeurs cantonaux, obligatoires pour les autorités (art. 9 al. 1 LAT), et qui doivent être réexaminés tous les 10 ans (art. 9. al. 3 LAT), les dispositions de la Lalat sont appelées à y figurer sans durée déterminée.

Certes, la LAT n'exclut pas de faire figurer dans la Lalat des principes d'aménagement du territoire. Le législateur genevois a d'ailleurs déjà fait usage de cette possibilité, précisément en matière de déclassé agricole¹².

Interdire néanmoins de façon catégorique, de par la loi, tout déclassé important de terrain agricole ayant été acquis à un prix supérieur à F 100 le m² et pour des motifs autre que de politique sociale (équipement public, logements sociaux etc.) apparaît cependant incompatible avec la garantie de la propriété et avec le principe de la liberté du commerce et de l'industrie.

L'article 17 A Lalat réserve certes les « déclassés mineurs ». Cette réserve n'apparaît cependant pas suffisante. Par ailleurs, il serait exclu que le législateur

⁸ ATF du 6.03.1991, B c/Conseil d'Etat genevois, cons. 3, p. 9.

⁹ ATF du 11.03.1992, SSGI K. c/Conseil d'Etat, cons. 3, p. 9 et arrêts cités.

¹⁰ ATA du 23.03.1999, WWF c/ Grand Conseil genevois, c. 5 lettre d, p. 11.

¹¹ Idem, c. 5 lettre f.

¹² Selon l'article 22 al. 2 Lalat, qui traite des hameaux en zone agricole, le Grand Conseil « peut les déclasser en zone 4B rurale », pour autant, notamment, que « les limites de la zone à bâtir (soient) déterminées selon un périmètre délimité au plus près des constructions existantes et en fonction d'une étude d'aménagement ».

s'écarter, dans un cas particulier, d'une prescription fondamentale inscrite dans la loi générale : l'acte serait invalide en raison de la violation des principes de la légalité et de l'égalité de traitement¹³.

Conclusions

En résumé, l'article 17A du PL 7835 soulève deux problèmes juridiques.

D'une part, le critère de l'identité du propriétaire pour permettre un déclassement de terrains sis en zone agricole viole le principe de l'interdiction de l'arbitraire (art. 4 Cst).

D'autre part, le critère du prix d'acquisition du terrain (100 F le m2, sans indexation) - dont on ne sait s'il s'applique aux seules institutions sans but lucratif ou également aux autres collectivités publiques - retenu afin de « *favoriser des constructions bon marché* », apparaît comme une mesure de politique économique générale qui viole les principes constitutionnels de la garantie de la propriété et de la liberté du commerce et de l'industrie en regard de l'objectif de politique sociale visé, tel qu'il est formulé.


Jean-Charles PAULI, juriste

¹³ Cf. Avis de droit du 17.12.1980 de M. Blaise Knapp, concernant la validité et la recevabilité de l'IN 4 en vue de l'adoption d'une loi comportant aménagement de la zone Rôtisserie/Pêlisserie, p. 8 et 14.