

Date de dépôt : 16 mars 2016

Réponse du Conseil d'Etat

à la question écrite urgente de M. Cyril Aellen : Zones réservées : depuis quand le délai de 5 ans a-t-il commencé à courir ?

Mesdames et
Messieurs les députés,

En date du 26 février 2016, le Grand Conseil a renvoyé au Conseil d'Etat une question écrite urgente qui a la teneur suivante :

Par décision du Conseil d'Etat, est entrée en vigueur le 24 juin 2015 une modification du règlement d'application de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (RaLAT).

Cette modification permet au Conseil d'Etat genevois d'instituer des zones réservées.

L'effet principal de la zone réservée est de permettre à l'autorité compétente de ne pas délivrer une autorisation de construire quand bien même celle-ci remplit les conditions de sa délivrance.

Ainsi, faisant usage d'une institution de droit fédéral, les nouvelles dispositions cantonales prévoient (art. 10 al. 1 RaLAT) :

« ... le Conseil d'Etat peut, à titre provisoire et pour une durée de 5 ans, adopter un plan portant création d'une zone réservée au sens de l'article 27 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 22 juin 1979. »

A rigueur de texte, la zone réservée est provisoire et dure au plus 5 ans. Le dies a quo devrait être l'adoption du plan.

En parallèle de l'adoption de la modification du règlement d'application (RaLAT), le DALE a publié une carte intitulée « Programme de densification des quartiers de villas » qui identifie les zones réservées.

La publication de cette carte (il y a plus de 7 mois) devrait donc fixer la mesure provisionnelle des zones réservées et faire courir le délai maximum de 5 ans.

De facto, le DALE a cessé de rendre des autorisations de construire dans les périmètres concernés. Des prêteurs hypothécaires refusent, pour ce motif, de nouvelles négociations d'hypothèques ou l'augmentation de prêts. L'on observe encore un gel complet des transactions sur les parcelles concernées, ce qui ne manque pas de porter une atteinte importante aux intérêts des propriétaires qui ne disposent plus librement de leurs biens.

Bien qu'aucun processus de mise à l'enquête n'ait encore formellement débuté, matériellement, les effets des déclassements envisagés se déploient déjà. La jurisprudence semble en outre considérer que le moment à prendre en considération est le moment de l'entrée en vigueur de la mesure, sans considération de son adoption formelle.

Malgré cela, le département compétent n'affirme aucune position claire.

Ainsi, l'incertitude qui caractérise le régime juridique qui s'applique concrètement, pèse lourdement ; il est difficile de pouvoir indiquer quand le Conseil d'Etat instituera effectivement, formellement, les zones réservées, quels seront leurs contours exacts (la carte publiée ne permettant pas de répondre avec exactitude pour certaines parcelles en périphérie) et quelles zones seront effectivement adoptées.

Au regard de ce qui précède, il fait aucun doute que les atteintes déjà portées à la propriété foncière, par l'anticipation de la mesure provisionnelle issue de la publication de la carte, sont de nature à constituer une expropriation matérielle.

Question :

A quelle date précise le délai de 5 ans a-t-il commencé à courir pour les 12 périmètres qui comprennent plus de 2500 maisons habitées et identifiés par la carte « Programme de densification des zones villas / zones réservées » publiée par le DALE ?

Des remerciements anticipés vont au Conseil d'Etat pour la clarification de sa position et pour les renseignements qu'il pourra fournir.

RÉPONSE DU CONSEIL D'ÉTAT

Le délai de 5 ans visé à l'article 10, alinéa 1, du règlement d'application de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (RaLAT; L 1 30.01) commence à courir dès l'entrée en vigueur de l'arrêté d'adoption par le Conseil d'Etat du plan de zone réservée relatif au secteur concerné, à savoir en principe dès le lendemain de la publication dans la Feuille d'avis officielle dudit arrêté.

Au bénéfice de ces explications, le Conseil d'Etat vous invite, Mesdames et Messieurs les Députés, à prendre acte de la présente réponse.

AU NOM DU CONSEIL D'ÉTAT

La chancelière :

Anja WYDEN GUELPA

Le président :

François LONGCHAMP