

Date de dépôt : 4 octobre 2017

Réponse du Conseil d'Etat **à la question écrite urgente de M. Yvan Zweifel : Zones** **réservées : pourquoi un tel forçing inutile ?**

Mesdames et
Messieurs les députés,

En date du 22 septembre 2017, le Grand Conseil a renvoyé au Conseil d'Etat une question écrite urgente qui a la teneur suivante :

Lors de sa séance du 28 juin 2017, le Conseil d'Etat a adopté quatre zones réservées situées sur les communes de Carouge et d'Onex qui ont fait l'objet d'une procédure d'opposition en mars 2017. Elles concernent les secteurs Pierre-Longue et route de Chancy à Onex, Pinchat et Drize à Carouge.

Outre le fait que la date d'adoption, à la veille des vacances d'été, laisse songeur quant à la volonté du DALE d'éviter toute opposition à ces zones réservées, ces dernières sont en parfaite contradiction avec le plan directeur des communes concernées. En effet, concernant par exemple les zones réservées 30026 et 30032 situées sur la commune d'Onex, le plan directeur communal, adopté en date du 11 novembre 2014 par le Conseil municipal de la Ville d'Onex, via la résolution R 185/B, et qui a ensuite été adopté par le Conseil d'Etat le 11 mars 2015, prévoyait une densification qualitative par poche et l'élaboration d'un plan guide de densification de la zone villas. Par ailleurs, ce plan guide devait se réaliser en concertation avec les propriétaires, ainsi qu'avec les associations locales actives dans les domaines de l'aménagement du territoire et de la protection de l'environnement, comme stipulé à l'invite n° 3 de la résolution R 185/B. Or, ces deux zones réservées couvrent deux secteurs de taille importante sans cohérence du parcellaire et donc en totale contradiction avec le plan directeur communal.

De plus, les autorités de la commune d'Onex, tant exécutives que délibératives, se sont unanimement opposées à ces zones réservées, que ce soit via la lettre du Conseil administratif in corpore du 26 avril 2016 ou via le Conseil municipal qui a voté la résolution R/208 du 14 juin 2016 intitulée « Non aux zones réservées » et la motion M/305 du 11 octobre 2016 qui demandait de « prendre toutes les mesures pour s'opposer à la création des zones réservées N° 30032-527 et 30026-527 ».

Indépendamment de ces oppositions, à la fois des habitants des quartiers concernés et des élus locaux, tous partis confondus, force est de constater que l'adoption de telles zones réservées aurait pour effet une dévalorisation massive et injuste du patrimoine financier des propriétaires concernés, ce qui n'est pas correct et mérite, pour le moins, des compensations.

Mes questions sont, dès lors, les suivantes :

- 1) **Pourquoi l'Etat, via l'adoption de ces zones réservées, ne respecte-t-il pas les plans directeurs des communes concernées, alors qu'il les a lui-même ratifiés ?***
- 2) **Le DALE se rend-il compte que les si nombreuses oppositions annoncées conduiront à l'inutilité de ces zones réservées adoptées ?***
- 3) **Qu'a prévu l'Etat pour dédommager les propriétaires concernés qui vont voir la valeur de leur patrimoine diminuer ?***

RÉPONSE DU CONSEIL D'ÉTAT

Lors de l'approbation du Plan directeur cantonal (PDCn) 2030, le Conseil fédéral a enjoint au canton de donner la priorité au développement des zones à bâtir existantes, que ce soit par le renouvellement urbain ou la densification de la zone villas. En application de la motion 2278 votée à l'unanimité par le Grand Conseil, le Conseil d'Etat a alors complété les moyens existants pour la densification des secteurs de villas en mettant en place le dispositif des zones réservées prévu par le droit fédéral.

Pour rappel, les zones réservées permettent, dans des périmètres identifiés par le PDCn, de refuser, à titre conservatoire et pour un délai de cinq ans, les autorisations de construire qui prêteraient des développements urbains futurs. Les agrandissements mesurés et les constructions de peu d'importance concernant des villas déjà existantes dans ces secteurs sont toutefois possibles.

Le Conseil d'Etat apporte les réponses suivantes aux questions posées :

1) *Pourquoi l'Etat, via l'adoption de ces zones réservées, ne respecte-t-il pas les plans directeurs des communes concernées, alors qu'il les a lui-même ratifiés ?*

Les périmètres concernés par ces mesures d'aménagement du territoire sont conformes au plan directeur cantonal approuvé par le Conseil fédéral en date du 29 avril 2015. Conformément à la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LaLAT), les communes disposent de 3 ans à partir de cette date pour mettre leurs plans directeurs communaux en conformité avec le plan directeur cantonal. Les travaux de mise à jour du plan directeur de la commune de Carouge sont engagés. La zone réservée adoptée à Onex est, quant à elle, en phase avec les préconisations du plan directeur communal approuvé par le Conseil d'Etat le 11 mars 2015. La démarche de plan guide sur le secteur concerné est en cours.

2) *Le DALE se rend-il compte que les si nombreuses oppositions annoncées conduiront à l'inutilité de ces zones réservées adoptées ?*

Les zones réservées permettent de préserver les potentiels de développement identifiés par le PDCn 2030, dans des secteurs stratégiques de la zone villas soumis à une forte pression immobilière. Les riverains seront évidemment associés au développement urbain de leur secteur par le biais des mécanismes usuels de concertation.

3) *Qu'a prévu l'Etat pour dédommager les propriétaires concernés qui vont voir la valeur de leur patrimoine diminuer ?*

La perte de valeur du patrimoine des propriétaires impactés par cette mesure d'aménagement n'est pas démontrée.

Il convient ici de rappeler que la zone réservée est une mesure conservatrice de durée clairement limitée dans le temps.

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