

Aménagement du territoire et zones réservées



Philippe Angelozzi
Secrétaire général
de l'USPI Genève

Un nouveau règlement législatif, introduit récemment, donne désormais la possibilité au Conseil d'Etat d'introduire des zones réservées dans le canton de Genève. Cette institution prévue par le droit fédéral est une mesure provisionnelle qui vise à sauvegarder les buts et principes régissant l'aménagement du territoire, notamment lorsqu'une modification de zone est envisagée en vue d'une meilleure utilisation de terrains à bâtir

Dans ce cas précis uniquement, le Conseil d'Etat pourra, à titre provisoire et pour une durée de cinq ans au plus, adopter un plan qui crée une zone réservée. Cela signifie que, dans ce délai, rien ne doit être entrepris qui soit de nature à compromettre les objectifs d'urbanisation ou de réalisations d'équipements publics. Ainsi, les autorités cantonales pourront refuser l'octroi d'une autorisation de construire, même conforme, durant cette période.

L'objectif visé par le Conseil d'Etat est d'éviter le morcellement de certains secteurs qui sont voués, selon le Plan directeur cantonal 2030, à une «densification différenciée». Il s'agit principalement de secteurs de la zone villa proches des grands axes de com-

munication. Or, si la densification de ces secteurs est aujourd'hui possible grâce à la nouvelle loi sur la densification, la multiplication des villas ou la valorisation des villas existantes conduira inévitablement à rendre plus difficile, plus long et plus cher l'aménagement futur de ces secteurs destinés à accueillir des logements à plus forte densité.

L'une des conditions *sine qua non* à la création de ces zones réservées est l'intérêt public. L'Etat doit avoir une réelle intention d'aménager le secteur et de lancer les premières procédures dans les cinq ans. Le projet devra être admissible et d'intérêt public. Sans cette condition, il n'est pas exclu que le propriétaire puisse considérer la mesure comme une ex-

propriation et qu'il puisse faire valoir ses droits, la création de zone n'étant plus justifiée par l'intérêt général.

Selon les discussions qui se sont tenues avec les autorités autour de ce nouveau règlement, les zones réservées sont applicables uniquement pour une durée provisoire de cinq ans au plus, dans les secteurs de la zone villa destinée à une densification différenciée et identifiés dans la fiche A03 du Plan directeur cantonal 2030 et pour lesquelles une modification de zone est prévue dans un délai de cinq ans. En outre, les autorisations de construire pour des travaux allant jusqu'à 100 000 francs seraient toutefois acceptées.