



23 JUL. 2015

DALE  
Case postale 3880  
1211 Genève 3

Fédération suisse des urbanistes -  
section romande  
Monsieur Marcellin Barthassat  
Rue Beau-Séjour 16  
1003 Lausanne

N<sup>o</sup>ref.: AH/IGcl - 507438-2015  
V<sup>o</sup>ref.:

Genève, le 20 juillet 2015

**Concerne : Zones réservées**

Monsieur,

En application de la motion M 2278 votée le 5 juin dernier à l'unanimité par le Grand Conseil, le Conseil d'Etat a adopté le 17 juin la modification du règlement d'application de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (RaLAT) instaurant les zones réservées. Je souhaite en conséquence vous faire part de la stratégie mise au point par mon département pour mettre en œuvre la densification des zones villas appelées à muter par modification de zone (MZ) selon la fiche A03 du plan directeur cantonal (PDCn 2030).

Cette démarche permet de clarifier la planification des mutations attendues et d'adapter la pratique des refus conservatoires adoptée jusqu'alors. Elle vise ainsi à fournir les éléments de réponse pour de nombreux propriétaires fonciers.

Pour rappel, le nouveau dispositif des zones réservées permet d'instaurer des périmètres dans lesquels toute autorisation de construire qui générerait l'aboutissement d'objectifs d'aménagement pourra être refusée à titre conservatoire pour un délai de 5 ans au plus. Prévu par le droit fédéral (loi fédérale sur l'aménagement du territoire, LAT, art. 27), il s'apparente à une mesure provisionnelle. La zone réservée constitue un plan d'affectation du sol ayant force obligatoire pour les tiers. Elle est instituée par le Conseil d'Etat selon une procédure d'adoption similaire à celle des plans localisés agricoles.

Par cet instrument, le Conseil d'Etat vise avant tout la mise en œuvre de la transformation des zones villas vouées à être densifiées par modification de zone selon la fiche A03 du PDCn 2030. Cet outil servira en effet à préserver les périmètres ciblés du renforcement de la dureté foncière sur des secteurs où la maturité des démarches d'étude et de concertation n'est pas suffisante pour envisager l'adoption de MZ dans un délai court.

En corollaire, l'administration adapte dès à présent sa pratique administrative pour autoriser les agrandissements mesurés et les constructions de peu d'importance sur des villas déjà existantes.

Considérant l'ensemble des zones villas appelées à muter par MZ, le DALE a ainsi défini sa stratégie pour parvenir à transformer ces territoires identifiés par le PDCn (correspondant à 11.5% de l'ensemble des zones villas du canton) en adoptant des solutions adaptées aux situations contrastées qu'on y rencontre :

- Certains territoires font déjà l'objet de projets de modifications de zones à court terme, il s'agira seulement de les mener à terme dans un délai de moins de 2 ans : c'est le cas par exemple des périmètres de Coltrin-est et ouest ou encore des périmètres de l'av. Petit Senn à Thônex, Rigaud et Seymaz-sud sur Chêne-Bougeries. Les propriétaires souhaitant construire se verront ici opposer un refus conservatoire classique, sans dérogation possible ;
- Dans d'autres territoires, compte tenu des études et de la concertation restant à conduire, des modifications de zones peuvent être envisagées dans un délai de 2 à 5 ans : la zone réservée est alors l'instrument adéquat pour ne pas laisser augmenter la dureté foncière dans l'intervalle. C'est le cas notamment des périmètres situés au sud-est de l'aéroport sur les communes de Vernier et Grand-Saconnex ainsi que le long de la route de Chancy sur les communes de Lancy, Onex, Confignon et Bernex ou encore le long de l'axe de la route de Saint-Julien sur les communes de Carouge et Plan-les-Quates. Les propriétaires ne pourront pas y obtenir d'autorisation de construire, sauf agrandissements mesurés et constructions de peu d'importance selon la pratique du DALE sur les zones de la fiche A03 du PDCn ;
- Dans une troisième catégorie de secteurs, il ne paraît envisageable d'adopter des modifications de zones qu'au-delà d'un délai de 5 ans : le choix est fait ici de ne pas entraver l'usage du foncier mais de limiter sa constructibilité à la densité de base de la zone villa en excluant la possibilité de l'augmenter selon l'art.59 al.4 de la LCI.
- Une dernière situation doit également être citée : celle des secteurs soumis à l'ordonnance pour la protection contre le bruit (OPB). Ces secteurs ne peuvent pas faire l'objet d'autorisation de construire en raison du bruit des avions, les propriétaires fonciers souhaitant construire s'y voient donc opposer un refus d'autorisation, sauf agrandissements mesurés et constructions de peu d'importance selon la pratique du DALE sur les zones OPB.

Vous trouverez ci-joint la carte résumant cette stratégie avec ses différents secteurs.

L'information est parallèlement diffusée sur le site Internet du département et accessible avec le lien suivant : <http://ge.ch/amenagement/>.

Vous y trouverez également les pratiques administratives du DALE susmentionnées.

Ce sujet ayant une grande importance pour vos membres, l'office de l'urbanisme se tient à votre disposition pour l'exposer dans le cadre d'une séance ad hoc.

Je vous prie de croire, Monsieur, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.



Antonio Hodgers