

Régime de zones et autorisation de construire

Christophe Aumeunier
Secrétaire général
de la CGI



Le département peut refuser une autorisation de construire sollicitée lorsque l'adoption, la modification ou l'abrogation d'un plan d'affectation du sol paraît nécessaire. L'effet recherché est de prévenir une construction qui serait de nature à compromettre des objectifs d'urbanisme ou la réalisation d'équipements publics.

Il ne peut s'écouler plus de deux années entre la décision de refus et l'adoption, la modification ou l'abro-

gation d'un plan d'affectation du sol, la mise à l'enquête du projet devant intervenir dans les douze mois à compter de la décision de refus. A défaut, le propriétaire reprend la libre disposition de son terrain. Ainsi, ce qu'il faut nommer «un refus conservatoire» constitue une mesure provisionnelle individuelle tendant à protéger un processus de révision des plans d'affectation en paralysant l'application du plan en vigueur par l'effet anticipé du plan en gestation.

Le refus d'octroyer une autorisation de construire au seul motif que l'Etat envisage de modifier le régime de la zone est constitutif d'une grave atteinte à la propriété privée puisqu'il restreint le droit de disposer des droits à bâtir de sa parcelle. Elle ne

sera juridiquement valable que pour autant que la proportionnalité soit respectée entre l'intérêt public d'avoir un nouveau plan d'affectation et l'intérêt privé de pouvoir rénover ou construire sur son terrain.

La jurisprudence fédérale a admis (sous réserve que les autres conditions du refus conservatoire soient remplies) que le délai de réflexion de douze mois octroyé à la collectivité publique pour initier un changement de plan d'affectation, respectivement de deux ans pour que celui-ci soit en vigueur, restent encore proportionnés face à l'importante atteinte portée aux droits du propriétaire.

L'idée présentée dans un projet de loi déposé par le Conseil d'Etat de porter les délais ci-dessus mention-

nés à quarante-huit mois d'une part et à cinq ans d'autre part, n'est certainement plus proportionnée. Pire encore, il s'agit d'un signe politique catastrophique de vouloir (dans la situation de pénurie de logements que nous connaissons) bloquer des projets de constructions prêts à démarrer pendant cinq ans pour... réfléchir à d'éventuels nouveaux plans. Cette proposition issue d'une terrifiante technocratie manque cruellement du pragmatisme utile à favoriser la construction. Il s'agit que le Grand Conseil sollicite le Conseil d'Etat d'établir des procédures simples et rapides pour réaliser les logements dont les Genevois ont besoin.