

Une villa en zone agricole, c'est possible à Genève?

Christophe Aumeunier
Secrétaire général
de la CGI



Plusieurs propriétaires de maisons d'habitation situées en zone agricole se sont émus de la situation, relatée récemment dans les médias, d'un propriétaire genevois dont la maison a fait l'objet d'un refus du Département de l'aménagement du logement et de l'énergie de procéder à une mise en conformité.

La loi prévoit que ne sont autorisées en zone agricole que les constructions et les installations qui sont destinées durablement à l'exploitation agricole ou horticole. Une autorisation de construire ne peut donc être délivrée qu'à la condition que la construction soit conforme à la zone. Des dérogations sont néanmoins possibles à différentes conditions strictes. Par exemple, un hangar forestier est, en principe, admissible.

S'agissant de la construction d'habitations, elle n'est admise que si elle est nécessaire à l'exploitation d'une entreprise agricole.

Il faut toutefois réserver les cas dans lesquels s'applique la protection de la situation acquise. Les constructions existantes hors de la zone à bâtir (soit en zone agricole) qui peuvent être utilisées conformément à leur destination, mais qui ne sont plus conformes à l'affectation de la zone, bénéficient en principe de la garantie de la situation acquise. Il s'agit soit des bâtiments construits avant le 1er juillet 1972 (date d'entrée en vigueur des premières lois visant à séparer les zones à bâtir des autres zones non constructibles), soit ceux construits ultérieurement, mais af-

fectés après cette date à une zone de non bâtir en raison notamment de l'adoption d'un plan d'affectation.

Ainsi, les bâtiments érigés ou transformés légalement, et notamment ceux qui ont fait l'objet d'une autorisation de construire, sont seuls susceptibles de bénéficier de la protection de la situation acquise. La rénovation de telles constructions, leur transformation partielle, leur agrandissement mesuré ou leur reconstruction, peuvent être autorisés.