

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève
décrète ce qui suit :

Art. 1⁽¹⁰⁾ But et application des normes

Les dispositions de la présente loi fixent les conditions applicables à l'aménagement et l'occupation rationnelle des zones de développement affectées à l'habitat, au commerce et aux autres activités du secteur tertiaire, ainsi que les conditions auxquelles le Conseil d'Etat peut autoriser l'application des normes d'une telle zone. Le Conseil d'Etat peut également autoriser des activités artisanales dans les zones de développement précitées lorsqu'elles ne sont pas susceptibles de provoquer des inconvénients graves pour le voisinage ou le public.

Art. 2⁽¹⁹⁾ Conditions de l'autorisation

¹ La délivrance d'autorisations de construire selon les normes d'une zone de développement est subordonnée, sous réserve des demandes portant sur des objets de peu d'importance ou provisoires, à l'approbation préalable par le Conseil d'Etat :

- a) d'un plan localisé de quartier au sens de l'article 3, assorti d'un règlement;
- b) des conditions particulières applicables au projet, conformément aux articles 4 et 5.

² En dérogation à l'alinéa 1, lettre a, le Conseil d'Etat peut après consultation du conseil administratif ou du maire de la commune, renoncer à l'établissement d'un plan localisé de quartier dans les périmètres de développement de la 5^e zone résidentielle, en zone de développement affectée à de l'équipement public ou dans les quartiers de développement déjà fortement urbanisés.⁽²²⁾

Art. 3⁽²⁰⁾ Plans localisés de quartier

Contenu

¹ Les plans localisés de quartier prévoient notamment :

- a) le périmètre d'implantation, le gabarit et la destination des bâtiments à construire;
- b) les espaces libres, privés ou publics, notamment les places, promenades, espaces verts et places de jeux pour enfants;
- c) les terrains réservés aux équipements publics;
- d) la végétation à sauvegarder ou à créer;
- e) les places de parcage et les garages.

² En outre, ils prévoient les éléments de base du programme d'équipement, soit :

- a) le tracé des voies de communication projetées et les modifications à apporter aux voies existantes, ainsi que les alignements le long ou en retrait de ces voies, en distinguant les voies publiques cantonales, communales ou privées; dans tous les cas, il est tenu compte de la protection du cadre de vie;
- b) les emprises qui doivent être cédées gratuitement au domaine public;
- c) les conduites d'eau et d'énergie ainsi que les systèmes d'assainissement des eaux usées et pluviales nouveaux ou existants, établis en coordination avec la planification pouvant résulter d'autres instruments. Sont également prévus, le cas échéant, les secteurs contraignants de gestion des eaux pluviales, conformément au plan général d'évacuation des eaux de la commune.

³ Les plans localisés de quartier mentionnent expressément le contenu de l'alinéa 5 ci-après. Ils indiquent, le cas échéant :

- a) les bâtiments déclarés maintenus en raison de leur intérêts, l'article 90, alinéa 1, de la loi sur les constructions et installations diverses, du 14 avril 1988, étant applicable par analogie aux travaux exécutés dans ces immeubles, sous réserve de cas d'intérêts public;
- b) les remaniements parcellaire nécessaire à la réalisation du plan;
- c) les bâtiments dont la démolition est prévue et les arbres à abattre.⁽²⁴⁾

Effets

⁴ Les projets de construction établis selon les normes d'une zone de développement doivent être conformes aux plans localisés de quartier adoptés en application de l'article 2.

Toutefois, lors du contrôle de conformité des requêtes en autorisation de construire avec le plan localisé de quartier, le département des constructions et des technologies de l'information⁽²⁵⁾ peut admettre que le projet s'écarte du plan dans la mesure où la mise au point technique du dossier ou un autre motif d'intérêt général le justifie. Il en va de même pour la réalisation des éléments d'équipement de base visés à l'alinéa 2, lettre c.⁽²³⁾

⁵ Le haut standard énergétique, reconnu comme tel par le service compétent, d'une construction prévue par un plan localisé de quartier constitue un motif d'intérêt général justifiant que le projet de construction s'écarte de ce plan. Dans cette hypothèse, la surface de plancher constructible peut excéder de 10% au maximum celle qui résulterait de la stricte application du plan.⁽²⁴⁾

Déclaration d'utilité publique

⁶ L'aliénation des droits et immeubles nécessaires à la réalisation des éléments de base du programme d'équipement visés à l'alinéa 2 est déclarée d'utilité publique au sens de l'article 3, lettre b, de la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, du 10 juin 1933. Les propriétaires peuvent, si nécessaire, demander au Conseil d'Etat de décréter l'expropriation à leur profit, selon les modalités prévues par les articles 30 et suivants de cette loi.⁽²⁴⁾

Délais pour équiper

⁷ Dans un délai de deux ans à compter du dépôt d'une demande définitive d'autorisation de construire fondée sur un plan localisé de quartier entré définitivement en force, la commune intéressée est tenue d'adopter les crédits destinés au financement des travaux nécessaires à la réalisation des équipements prévus par ce plan. Le département des constructions et des technologies de l'information⁽²⁵⁾ informe immédiatement la commune du dépôt d'une telle demande d'autorisation. Ce délai est toutefois suspendu en cas de référendum municipal ou de recours dirigé contre le crédit municipal destiné à financer les travaux d'équipement.⁽²⁴⁾

⁸ A l'issue du délai visé à l'alinéa précédent, si l'instruction de la demande d'autorisation est terminée et s'il se déclare prêt à délivrer l'autorisation sollicitée, le département des constructions et des technologies de l'information,⁽²⁵⁾ d'office ou sur requête des propriétaires, demande à la commune de s'engager à commencer les travaux nécessaires à la réalisation des équipements prévus par le plan localisé de quartier au plus tard à l'ouverture du chantier. Ceux-ci, une fois commencés, doivent être poursuivis sans interruption.⁽²⁴⁾

⁹ La commune dispose d'un délai d'un mois pour produire l'engagement visé à l'alinéa précédent.⁽²⁴⁾

¹⁰ A défaut, les propriétaires peuvent demander au département des constructions et des technologies de l'information⁽¹⁰⁾ de mettre la commune défaillante en demeure de les réaliser. Si la sommation demeure sans suite, les propriétaires peuvent demander au département, soit de procéder d'office aux travaux prévus par la loi sur les routes, du 28 avril 1967, ou la loi sur les eaux, du 5 juillet 1961, soit de leur permettre d'équiper eux-mêmes leurs terrains selon les plans approuvés par ledit département.⁽²⁴⁾

¹¹ Dans les deux cas prévus à l'alinéa 10, les propriétaires peuvent faire l'avance des frais nécessaires; ces frais sont répartis en proportion des surfaces brutes de plancher constructibles dont chaque parcelle dispose selon le plan. Dans un délai d'un an à compter de l'achèvement des travaux d'équipement à charge de la commune, celle-ci rembourse aux propriétaires la totalité de leurs avances de frais, y compris les intérêts. Dans ce cas, la taxe d'équipement prévue à l'article 4 est exigible sitôt le remboursement effectué.⁽²⁴⁾

¹² Le délai de deux ans visé à l'alinéa 7 s'applique également aux Services industriels de Genève pour la réalisation des éléments de base du programme d'équipement visés à l'alinéa 2, lettre c.⁽²⁴⁾

Art. 4⁽¹⁰⁾ Règlement de quartier

¹ Les plans localisés de quartier sont accompagnés d'un règlement de quartier qui détermine notamment :

- a) la répartition des frais de construction des voies de communication et de leur équipement, selon accord préalable avec l'autorité municipale;
- b) les modalités selon lesquelles les espaces libres prévus par le plan sont, soit incorporés aux parcelles sur lesquelles les immeubles sont construits, soit cédés gratuitement à la commune si elle en fait la demande;
- c) la répartition du coût des terrains destinés à des installations d'intérêt public;
- d) les garanties (notamment servitudes, engagements financiers) fixées dans chaque cas particulier pour assurer la réalisation de l'ensemble et, le cas échéant, les remaniements parcellaires nécessaires.

² A défaut de règlement de quartier adopté spécialement ou de conventions particulières, les dispositions du règlement type annexé au règlement d'exécution de la présente loi sont applicables et le Conseil d'Etat fixe de cas en cas les participations aux frais d'équipement et les conditions relatives à la limitation des loyers ou des prix.

³ En règle générale, les prestations prévues à l'alinéa 1, lettres a et c, sont assurées par le paiement d'une taxe d'équipement calculée en fonction des frais d'équipement public du quartier considéré, de l'importance et de la destination des constructions et installations projetées.

⁴ En exécution de l'alinéa 1, lettre d, et de l'article 3, alinéa 2, lettre b, le Conseil d'Etat peut exiger, soit par règlement de quartier, soit par décision particulière, que soit réalisé un remaniement parcellaire. Le règlement annexé au plan localisé de quartier peut imposer un remaniement parcellaire dans la mesure où les droits à bâtir sont répartis équitablement entre les propriétaires concernés ou sur la base d'un accord conclu entre eux.⁽²⁰⁾

Art. 5⁽¹⁰⁾ Besoins d'intérêt général

¹ En exécution de l'article 2, alinéa 1, lettre b, la délivrance de l'autorisation de construire est subordonnée à la condition que :

Logements destinés à la location

a) les bâtiments d'habitation locatifs répondent par le nombre, le type et les loyers des logements prévus à un besoin prépondérant d'intérêt général;

Logements destinés à la vente

b) les bâtiments d'habitation destinés à la vente, quel que soit le mode d'aliénation (notamment cession de droits de copropriété d'étages ou de parties d'étages, d'actions ou de parts sociales) répondent, par le nombre, le type et le prix de logements prévus à un besoin prépondérant d'intérêt général;

Bâtiments commerciaux et artisanaux

c) les bâtiments destinés aux commerces, aux autres activités du secteur tertiaire et à l'artisanat répondent, par leur nombre, leur situation et leur type à un besoin d'intérêt général;

Garanties

d) les garanties appropriées, assurant le respect des restrictions dont l'autorisation de construire est assortie, soient dûment fournies.

² Les plans techniques et financiers, notamment les normes applicables à l'état locatif ou au plan de vente et aux réserves pour entretien, doivent être préalablement agréés par le département des finances.⁽¹⁵⁾ Toute modification qui intervient en cours de construction doit être signalée et faire, le cas échéant, l'objet d'un nouvel agrément.

³ Les prix et les loyers des bâtiments visés sous alinéa 1, lettres a et b, sont soumis au contrôle de l'Etat pendant une durée de 10 ans dès la date d'entrée moyenne dans les logements ou locaux, selon les modalités prévues au chapitre VI (art. 42 à 48) de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977.

Art. 5A⁽¹⁴⁾ Elaboration du projet de plan localisé de quartier par le département du territoire ⁽²⁵⁾

¹ Le projet de plan localisé de quartier est élaboré par le département du territoire ⁽²⁵⁾ de sa propre initiative ou sur demande du Conseil d'Etat ou d'une commune; il est mis au point par le département, en collaboration avec la commune et la commission d'urbanisme, sur la base d'un avant-projet étudié par le département, la commune ou des particuliers.

Elaboration du projet de plan localisé de quartier par la commune

² Les communes peuvent également solliciter en tout temps du Conseil d'Etat l'adoption, la modification ou l'abrogation d'un plan localisé de quartier concernant leur territoire. A cet effet, le conseil administratif, le maire, élabore, en liaison avec le département et la commission d'urbanisme, un projet de plan localisé de quartier. Sur préavis du conseil municipal exprimé sous forme de résolution, le projet est transmis au Conseil d'Etat, lequel, après s'être assuré qu'il répond sur le plan formel aux exigences légales, est alors tenu d'engager la procédure prévue à l'article 6.

Proposition du Grand Conseil

³ Lorsque le Grand Conseil le demande par voie de motion, le département met au point un projet de plan localisé de quartier, conformément à l'alinéa 1 et en liaison avec les propriétaires concernés. Dans un délai de 12 mois dès l'adoption de la motion et après en avoir informé la commission d'aménagement du canton, le département est tenu d'engager la procédure d'adoption prévue à l'article 6.⁽²¹⁾

Art. 6⁽¹⁶⁾ Procédure d'adoption

Enquête publique

¹ Le projet de plan localisé de quartier est soumis à une enquête publique d'au moins 30 jours annoncée par voie de publication dans la Feuille d'avis officielle et d'affichage dans la commune. Des avis personnels sont envoyés sous pli recommandé aux propriétaires des terrains compris dans le périmètre lorsque le nombre des communications individuelles n'excède pas 50.

Observations

² Pendant la durée de l'enquête publique, chacun peut prendre connaissance du projet à la mairie ou au département et adresser à ce dernier ses observations.

Préavis communal

³ Simultanément à l'ouverture de l'enquête publique, le département transmet à la commune le projet de plan pour qu'il soit porté à l'ordre du jour du conseil municipal. A l'issue de l'enquête, le département transmet à la commune les observations reçues. L'autorité municipale doit communiquer son préavis dans un délai de 45 jours à compter de la réception des observations. Son silence vaut approbation sans réserve.

⁴ L'enquête publique visée à l'alinéa 1 est toutefois facultative en cas d'accord des propriétaires concernés et lorsque le périmètre du projet de plan localisé de quartier est compris dans celui d'un plan directeur de quartier en force depuis moins de 10 ans. En l'absence d'enquête publique, le département transmet à la commune le projet de plan pour qu'il soit porté à l'ordre du jour du conseil municipal. L'autorité municipale doit alors communiquer son préavis dans un délai de 45 jours à compter de la réception du projet de plan. Son silence vaut approbation sans réserve.⁽²¹⁾

Projet de décision

⁵ Au terme de la procédure fixée aux alinéas 1 à 4, le département examine si des modifications doivent être apportées au projet de plan localisé de quartier pour tenir compte des observations recueillies et du préavis communal.⁽²¹⁾

Modification d'un projet de plan localisé de quartier en cours de procédure

⁶ Seules les modifications essentielles du projet de plan localisé de quartier, soit celles qui ont pour conséquence un changement fondamental de ses caractéristiques, nécessitent l'engagement d'une nouvelle procédure.⁽²¹⁾

Publication

⁷ A l'issue du délai référendaire, le projet de plan localisé de quartier fait l'objet d'une publication dans la Feuille d'avis officielle et d'affichage dans la commune. ⁽²¹⁾

Opposition

⁸ Pendant un délai de 30 jours à compter de la première publication, toute personne, organisation ou autorité qui dispose de la qualité pour recourir contre le plan localisé de quartier peut déclarer son opposition, par acte écrit et motivé, au Conseil d'Etat.⁽²¹⁾

Décision sur opposition et adoption du plan

⁹ Le Conseil d'Etat statue sur les oppositions en principe dans un délai de 60 jours après la fin de la procédure d'opposition, le cas échéant modifie le projet et adopte ensuite le plan localisé de quartier. S'il a apporté des modifications à celui-ci, le Conseil d'Etat examine préalablement s'il y a lieu de rouvrir tout ou partie de la procédure prévue au présent article. L'alinéa 6 est applicable en cas de modifications essentielles. Le délai prévu par la présente disposition est suspendu dans les cas suivants :

- a) application de l'alinéa 10;
- b) ouverture d'une nouvelle procédure d'opposition, ou
- c) procédure menée simultanément avec celle relative à un projet de modification du régime des zones, dans l'hypothèse visée à l'alinéa 12, dernière phrase.

L'adoption du plan fait l'objet d'une publication dans la Feuille d'avis officielle. ⁽²¹⁾

¹⁰ Toutefois, dans l'hypothèse où une commune a formé une opposition au projet et que le Conseil d'Etat entend la rejeter, il en saisit préalablement le Grand Conseil qui statue sur celle-ci sous forme de résolution. Si l'opposition est acceptée, le Conseil d'Etat doit modifier le plan en conséquence. Il est ensuite procédé conformément à l'alinéa 9.⁽²¹⁾

Recours¹¹ Le recours contre l'adoption du plan est régi par l'article 35 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987. ⁽²¹⁾

Concours avec une modification du régime des zones¹² Lorsqu'une modification des limites de zones est mise à l'enquête publique en vertu de l'article 16 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987, le département peut mettre simultanément, ou sitôt après, à l'enquête publique un projet de plan localisé de quartier portant sur un périmètre situé à l'intérieur de la nouvelle zone à créer; il peut procéder de même pour solliciter le préavis de la commune et ouvrir la procédure d'opposition. Dans cette hypothèse, le Conseil d'Etat ne peut toutefois pas approuver le plan localisé de quartier tant que la modification des limites des zones n'a pas été adoptée par le Grand Conseil.⁽²¹⁾

Adoption

¹³ Le plan fait règle tant qu'il n'a pas été abrogé ou modifié par une décision subséquente du Conseil d'Etat. L'article 13B de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987, est toutefois réservé.⁽²²⁾

Effets généraux

¹⁴ Le plan localisé de quartier ne comporte pour l'Etat et les communes aucune obligation d'exécuter les travaux prévus. ⁽²¹⁾

¹⁵ Le plan fait règle tant qu'il n'a pas été abrogé ou modifié par une décision subséquente du Conseil d'Etat. ⁽²¹⁾

Art. 6A⁽¹⁴⁾ Déclaration d'utilité publique

Afin d'éviter les effets de servitudes de restriction à bâtir, le Grand Conseil peut déclarer d'utilité publique la réalisation d'un plan localisé de quartier pour autant qu'au moins 60% des surfaces de plancher, réalisables selon ce plan, soient destinées à l'édification de logements d'utilité publique au sens des articles 15 et suivants de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977. La déclaration d'utilité publique s'applique uniquement à la levée des servitudes de restriction à bâtir.

Art. 7⁽¹¹⁾ Recours

Les modalités de recours prévues par les articles 145, 146 et 149 de la loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988, sont applicables aux décisions du département des constructions et des technologies de l'information⁽²⁵⁾ prises sur la base de la présente loi.

Art. 8⁽²⁾ Restrictions de droit public

Les immeubles soumis aux dispositions de la présente loi sont grevés, conformément aux prescriptions réglementaires, des restrictions de droit public y relatives et des hypothèques légales garantissant le paiement des prestations dues et des amendes encourues; mention et inscriptions en sont faites au registre foncier.

Art. 9⁽²⁾ Sanctions

Tout contrevenant aux dispositions légales et réglementaires ou aux conditions fixées pour le déclassement est passible d'une amende administrative n'excédant pas 20% du prix de revient total de l'immeuble tel qu'il a été prévu par le plan financier.

Art. 10⁽²⁾ Règlement

Le Conseil d'Etat édicte, par voie réglementaire, les dispositions d'exécution et institue les procédures nécessaires en vue d'assurer l'application de la présente loi.

Art. 11⁽⁸⁾ Disposition finale

¹ La zone de développement 3 formant le « périmètre de développement de l'agglomération urbaine genevoise », créée par la loi du 29 juin 1957, demeure inchangée.

² Sous réserve des dispositions de la présente loi, les normes de la 3^e zone de construction, au sens de la loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988, sont applicables aux terrains compris dans cette zone, dont les limites sont fixées par le plan ci-annexé, qui est déposé aux archives d'Etat.⁽¹¹⁾

Art. 12⁽²⁰⁾ Disposition transitoire

¹ L'article 3, alinéa 5, de la présente loi est également applicable aux plans localisés de quartier adoptés avant l'entrée en vigueur de la loi 8953. ⁽²⁴⁾

² L'article 3, alinéa 5, de la présente loi est applicable aux plans localisés de quartier adoptés après le 1^{er} janvier 1980.⁽²⁴⁾

RSG	Intitulé	Date d'adoption	Entrée en vigueur
L 1 35	L générale sur les zones de développement	29.06.1957	09.08.1957
<i>Modifications :</i>			
1. <i>n.t.</i> : 1, 7		23.06.1961	07.05.1961
2. <i>n.</i> : 8-10; <i>n.t.</i> : 5		16.11.1962	30.12.1962
3. <i>n.t.</i> : intitulé de la loi, 1-2, 6		12.12.1964	22.01.1965
4. <i>n.t.</i> : 7		29.05.1970	21.06.1971
5. <i>n.t.</i> : 5		25.02.1972	08.04.1972
6. <i>n.t.</i> : 6/1		25.04.1974	01.07.1974
7. <i>n.</i> : 5/3; <i>n.t.</i> : 5/2		04.12.1977	01.01.1978
8. <i>n.</i> : 11; <i>n.t.</i> : intitulé de la loi, 1-3, 6		19.05.1978	01.07.1978
9. <i>n.t.</i> : 3, 6/4		24.02.1983	23.04.1983
10. <i>n.</i> : 2A; <i>n.t.</i> : 1-2, 3-5, 6		18.09.1987	26.11.1987
11. <i>n.t.</i> : 7, 11/2		14.04.1988	11.06.1988
12. <i>n.t.</i> : 6/7		06.05.1988	02.07.1988
13. <i>n.</i> : 5A		15.09.1989	11.11.1989
14. <i>n.</i> : (<i>d.</i> : 5A _____ 6A) 5A, (<i>d.</i> : 6/9-12 _____ 6/10-13) 6/9; <i>n.t.</i> : 6/1-4, 6/7-8, 6/10		29.04.1993	26.06.1993
15. <i>n.t.</i> : dénomination du département (2A/1, 5/2, 7)		28.04.1994	25.06.1994
16. <i>n.t.</i> : 2A/2, 6		23.01.1998	21.03.1998
17. <i>n.t.</i> : 6/6		11.06.1999	01.01.2000
18. <i>n.</i> : 3/3c; <i>n.t.</i> : 3/3a		16.03.2000	13.05.2000
19. <i>n.t.</i> : 2		06.04.2001	02.06.2001
20. <i>n.</i> : 12; <i>n.t.</i> : 3, 4/4		30.08.2001	27.10.2001
21. <i>n.</i> : 5A/3, (<i>d.</i> : 6/12-13 _____ 6/14-15); <i>n.t.</i> : (<i>d.</i> : 6/11 _____ 6/13), 6/4-12		27.06.2003	23.08.2003
22. <i>n.t.</i> : 2/2, 6/13; <i>a.</i> : 2A		01.04.2004	29.05.2004
23. <i>n.t.</i> : 3/4		01.04.2004	29.05.2004
24. <i>n.</i> : (<i>d.</i> : 3/5-11 _____ 3/6-12) 3/5, (<i>d.</i> : 12/1 _____ 12/2) 12/1; <i>n.t.</i> : 3/3, 3/11-12		27.08.2004	26.10.2004
25. <i>n.t.</i> : rectification de la dénomination du département selon 7C/1, B 2 05 (3, 5A, 7)		30.05.2006	30.05.2006