

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 3A, 4 et 5, sauf pour des demandes portant sur des objets à édifier dans les périmètres de développement de la 5^e zone résidentielle.⁽⁴³⁾

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 :

- a) dans les périmètres de développement de la 5^e zone résidentielle;
- b) en zone de développement affectée à de l'équipement public;
- c) dans les quartiers de développement déjà fortement urbanisés;
- d) pour des projets de constructions ou installations conformes à des plans directeurs de quartier indiquant l'aménagement souhaité;
- e) pour des projets de constructions ou installations conformes au 1^{er} prix d'un concours d'urbanisme et d'architecture réalisé en application de la norme SIA applicable, sur la base d'un cahier des charges accepté par le département du territoire⁽⁴⁹⁾ (ci-après : département).

³ Les conditions fixées par les autorisations de construire délivrées en application de l'alinéa précédent peuvent notamment fixer tout ou partie des éléments visés à l'article 3, alinéas 1 et 3, de la présente loi.⁽⁴⁰⁾

⁴ Sont réservées les dispositions de la loi du 23 juin 2011 relative à l'aménagement du quartier « Praille-Acacias-Vernets », modifiant les limites de zones sur le territoire des Villes de Genève, Carouge et Lancy, dans le secteur dit le quartier « Praille-Acacias-Vernets », selon le plan N° 29712A, visé à l'article 1 de celle-ci.⁽³¹⁾

Art. 2A⁽³⁵⁾ Indices de densité et indices d'utilisation du sol

¹ L'indice de densité est le rapport entre la surface brute de plancher destinée aux logements et aux activités et la surface nette de terrain à bâtir, soit la surface totale du périmètre concerné, dont sont déduites les surfaces vouées à la circulation externe et au raccordement et celles vouées aux espaces et aux équipements publics d'une certaine importance, répondant au minimum aux besoins d'un quartier, par exemple une école, un mail ou un parc public. Cet indice sert à déterminer la densité des surfaces constructibles pour le logement et les activités.

² Un indice de densité minimal est applicable en zone de développement. Il est de :

- a) 2,5 en zone de développement 2;
- b) 1,8 en zone de développement 3;
- c) 1 en zone de développement 4A;
- d) 0,8 en zone de développement 4B.

³ Les plans localisés de quartier ou les autorisations de construire délivrées en application de l'article 2, alinéa 2, doivent respecter cet indice de densité minimal. Ils peuvent toutefois s'en écarter si des raisons de qualité urbanistique ou architecturale le justifient, en particulier dans le cadre d'un plan directeur de quartier ou d'un concours au sens des lettres d et e de cette même disposition, ou si la protection du patrimoine ou un autre motif d'intérêt général l'impose.

⁴ L'indice d'utilisation du sol est le rapport entre la surface brute de plancher destinée aux logements et aux activités et la surface totale des terrains, y compris les surfaces de circulation externe et de raccordement et les surfaces d'espace et d'équipements publics lorsqu'elles donnent des droits à bâtir. Cet indice est utilisé en particulier dans les plans localisés de quartiers ou les autorisations de construire délivrées en application de l'article 2, alinéa 2.

⁵ Sont réservés les indices d'utilisation du sol fixés par les plans d'affectation du sol adoptés avant le 16 mai 2013 ou par les projets de plans d'affectation du sol mis à l'enquête publique avant cette date.

Art. 3⁽²⁰⁾ Plans localisés de quartier
Contenu

¹ Les plans localisés de quartier prévoient notamment :

- a) l'implantation à l'intérieur d'une aire d'implantation d'une surface supérieure d'au plus le double de celle d'implantation, le gabarit et la destination des bâtiments à construire;⁽⁴⁰⁾
- 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 autres que ceux visés à l'alinéa 3 et leur éventuelle cession gratuite dans la mesure de la contrepartie offerte par les reports de droits à bâtir prévus par le tableau et schéma de répartition et localisation des droits à bâtir visé à la lettre g;⁽⁴⁰⁾
- d) la végétation à sauvegarder ou à créer;
- e) le nombre de places de parage, les places extérieures, l'aire d'implantation des places extérieures et des garages souterrains, ainsi que les secteurs d'accès aux places de parage et aux garages souterrains;⁽⁴⁰⁾
- f) un concept énergétique territorial au sens de l'article 6, alinéa 12, de la loi sur l'énergie, du 18 septembre 1986; ⁽²⁸⁾
- g) un tableau et schéma de répartition et localisation des droits à bâtir, auquel seul peut se substituer celui résultant d'un éventuel accord ultérieur de tous les propriétaires concernés et du département⁽⁴⁹⁾, l'indice d'utilisation du sol et l'indice de densité. ⁽⁴⁰⁾

² Dans les grands périmètres, les plans localisés de quartier peuvent en outre prévoir un ou plusieurs sous-périmètres où seuls sont fixés la surface brute de plancher et les droits à bâtir des terrains concernés. Ce ou ces sous-périmètres sont réservés à l'adoption ultérieure de plans localisés de quartier couvrant un ou plusieurs de ces sous-périmètres et respectant la surface brute de plancher et les droits à bâtir qui leur sont ainsi assignés. Dans cette hypothèse, afin de mieux garantir le principe de l'équivalence des droits à bâtir, le tableau et schéma de répartition et localisation des droits à bâtir peut prévoir des reports, d'un sous-périmètre à un autre, respectivement à un autre secteur du même plan localisé de quartier, de droits à bâtir attachés à des terrains compris dans une même catégorie de zone. L'article 2, alinéa 2, reste applicable à ces sous-périmètres.⁽⁴³⁾

³ 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 ainsi que les servitudes de passages ou autres servitudes nécessaires à la réalisation du plan; ⁽⁴⁰⁾
- 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.⁽⁴⁰⁾

⁴ Les plans localisés de quartier indiquent, le cas échéant : ⁽³⁵⁾

- a) les bâtiments déclarés maintenus en raison de leur intérêt, l'article 90, alinéa 1, de la loi sur les constructions et les 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 parcellaires nécessaires à la réalisation du plan;
- c) les bâtiments dont la démolition est prévue et les arbres à abattre. ⁽⁴⁰⁾

Effets

⁵ 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⁽⁴⁹⁾ peut admettre, ou même prescrire s'agissant du nombre de places de parage pour autant que ce nombre ne varie pas de plus de 10%, que le projet s'écarte du plan, pour autant que l'indice d'utilisation du sol et l'indice de densité soient respectés et, dans la mesure où la mise au point technique du dossier ou un autre motif d'intérêt général, notamment la construction de logements supplémentaires, le justifie. Il en va de même pour la réalisation des éléments d'équipement de base visés à l'alinéa 3, lettre c.⁽⁴⁰⁾

⁶ Sont réputés conformes au plan localisé de quartier au sens de l'alinéa précédent les projets de construction prévoyant des implantations différentes de bâtiments, places extérieures ou garages souterrains à construire, mais respectant les aires d'implantation visées à l'alinéa 1, lettres a et e, ou prévoyant des accès aux places de parage et aux garages souterrains différents de ceux pouvant figurer sur le plan mais situées dans les secteurs d'accès aux places de parage et aux garages souterrains. Il en va de même des modifications des

espaces libres jouxtant l'implantation des bâtiments et compris à l'intérieur de l'aire d'implantation.⁽⁴⁰⁾

⁷ Est réputée de peu d'importance et constitutive d'un motif d'intérêt général ou technique au sens de l'alinéa 5, justifiant que le projet de construction s'écarte d'un plan localisé de quartier, la diminution du nombre de places de parcage pour tenir compte d'écarts des projets de construction par rapport au plan ou d'éventuelles modifications du règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés, du 16 décembre 2015⁽⁴²⁾, en particulier des ratios de stationnement en matière de logements d'utilité publique, survenues postérieurement à l'adoption de ce plan.⁽⁴⁰⁾

Déclaration d'utilité publique

⁸ L'aliénation des droits et immeubles nécessaires à la réalisation des éléments de base du programme d'équipement visés à l'alinéa 3 est déclarée d'utilité publique au sens de l'article 3, alinéa 1, 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.⁽⁴⁰⁾

Art. 3A⁽⁴³⁾ Taxe d'équipement

¹ La taxe d'équipement constitue une contribution des propriétaires, cas échéant des superficiaires, aux coûts de réalisation, de modification ou d'adaptation des voies de communication publiques, en particulier celles prévues par le programme d'équipement tel que défini à l'article 3, alinéa 3, lettre a, de la présente loi.

² La taxe d'équipement est due par le propriétaire ou le superficiaire du terrain sur lequel doit être érigé le projet qui fait l'objet d'une autorisation définitive de construire. Elle est fonction de l'importance des constructions projetées. Elle n'excède en aucun cas 2,5% du coût de la construction autorisée.

³ La taxe d'équipement consiste en un montant par mètre carré de surface brute de plancher autorisée. Celui-ci est arrêté par le Conseil d'Etat dans le règlement d'application de la présente loi. Il doit équivaloir au 75% des coûts moyens d'équipement des projets de développement, à l'échelle du canton. Le Conseil d'Etat revoit au moins tous les 5 ans le montant de la taxe d'équipement en tenant compte des dépenses réelles du Fonds intercommunal d'équipement.

⁴ Lorsque le débiteur est une entité internationale visée par l'article 2, alinéa 1, de la loi fédérale sur les privilèges, les immunités et les facilités, ainsi que sur les aides financières accordées par la Suisse en tant qu'Etat hôte, du 22 juin 2007, la taxe d'équipement est calculée sur la base des frais effectifs d'équipement du périmètre concerné.

⁵ Le canton, les communes, les établissements ou fondations de droit public sont exonérés des taxes d'équipement liées à la réalisation d'équipements publics du patrimoine administratif.

⁶ Sont réservées les contributions prévues par la loi sur les eaux, du 5 juillet 1961, ainsi que d'éventuelles conventions spécifiques entre le propriétaire ou le superficiaire du terrain et la commune concernée conclues avec l'accord du Fonds intercommunal d'équipement.

Art. 3B⁽⁴³⁾ Fonds intercommunal d'équipement

¹ Sous la forme d'une fondation de droit public dotée de la personnalité juridique, il est institué un Fonds intercommunal d'équipement (ci-après : Fonds).

² Le Fonds est déclaré d'utilité publique et exonéré de tous impôts directs cantonaux ou communaux.

³ L'organisation, les modalités de fonctionnement et la surveillance du Fonds sont définies par les statuts annexés à la présente loi.

⁴ Le Fonds rend les décisions de taxation, conformément à l'article 3A, les notifie aux débiteurs, et en gère le suivi.

⁵ Le Fonds octroie aux communes qui lui en présentent la demande un financement jusqu'à concurrence de 75% des coûts du projet d'équipement, approuvés selon des standards de référence.

⁶ Si les circonstances le justifient, le canton peut octroyer un prêt au Fonds en cas d'insuffisance temporaire de trésorerie.

Art. 3C⁽⁴³⁾ Equipement

¹ La commune intéressée est tenue d'effectuer les travaux de réalisation, de modification ou d'adaptation des voies de communication publiques et des systèmes publics d'assainissement des eaux usées et pluviales nécessaires à l'équipement des parcelles concernées par l'autorisation de construire délivrée, cas échéant prévus par le plan localisé de quartier, au plus tard à l'ouverture du chantier. Ceux-ci doivent être terminés au plus tard à l'achèvement de l'ouvrage. La commune veille à adopter les crédits nécessaires à cette fin en temps utiles.

² Si la commune n'a pas entrepris les travaux précités à l'ouverture du chantier, les propriétaires ou superficiaires informent le département ⁽⁴⁹⁾ afin qu'il enjoigne la commune de les entamer dans un délai de 6 mois. Si, à l'échéance de ce délai, les travaux n'ont pas débuté, les propriétaires peuvent demander au département⁽⁴⁹⁾, 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, cas échéant selon les plans approuvés par ledit département.

³ Dans les deux cas prévus à l'alinéa 2, les propriétaires ou superficiaires peuvent faire l'avance des frais nécessaires; ces frais sont répartis en proportion des surfaces brutes de plancher constructibles dont chaque parcelle dispose, cas échéant selon le plan. Dans un délai de 3 mois à compter de l'achèvement des travaux d'équipement à charge de la commune, celle-ci rembourse aux propriétaires ou superficiaires la totalité de leurs avances de frais, y compris les intérêts.

⁴ Dans le même délai que celui visé à l'alinéa 1, les Services industriels de Genève sont tenus de réaliser, de modifier ou de maintenir les conduites d'eau et d'énergie visées à l'article 3, alinéa 3, lettre c, de la présente loi.

⁵ En cas d'avance des frais nécessaires par les propriétaires ou superficiaires conformément à l'alinéa 3, le délai de paiement de la taxe d'équipement est différé jusqu'au remboursement desdits frais par la commune.

Art. 4⁽¹⁰⁾ Règlement de quartier

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

- a) 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;⁽⁴³⁾
- b) les garanties (notamment servitudes, engagements financiers, cessions fiduciaires de droits à bâtir) fixées dans chaque cas particulier pour assurer la réalisation de l'ensemble et, le cas échéant, les remaniements parcellaires nécessaires.⁽⁴³⁾

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 conditions relatives à la limitation des loyers ou des prix.⁽⁴³⁾

³ En exécution de l'alinéa 1, lettre d, et de l'article 3, alinéa 4, lettre b, le Conseil d'Etat peut exiger, soit par règlement de quartier, soit par décision particulière, que soit réalisé un remaniement parcellaire, à l'intérieur de tout ou partie du périmètre du plan pour permettre la réalisation de constructions conformes au plan, dès le stade de la procédure d'autorisation de construire. 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.⁽⁴³⁾

Cessions fiduciaires de droits à bâtir

⁴ Afin de favoriser la réalisation du plan localisé de quartier, les droits à bâtir ne pouvant s'exercer dans un sous-périmètre peuvent être soumis à l'obligation d'une cession fiduciaire à l'Etat de Genève, à charge pour celui-ci de les rétrocéder aux mêmes conditions au cédant initial si celui-ci, ou son successeur, démontre être en mesure de poursuivre lui-même ou par l'intermédiaire d'un tiers leur réalisation ou, à défaut, de les céder à des tiers au prix maximal admis par l'Etat dans les plans financiers, le prix de vente étant rétrocédé au cédant initial ou à ses successeurs ou à toute autre personne qu'il aurait désigné.⁽⁴³⁾

Art. 4A⁽²⁶⁾ Catégories de logements

¹ Dans les périmètres sis en zone de développement et dont la zone primaire est la zone villa, celui qui réalise des logements a le choix entre :

- a) la construction de logements soumis au régime HM, au sens de l'article 16, alinéa 1, lettre d, de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977, ou en coopérative d'habitation à raison de 30% du programme, ou
- b) la cession à l'Etat, à une commune ou à un autre organisme sans but lucratif, à titre onéreux et au prix admis par l'Etat dans les plans financiers, de 25% du périmètre pour la construction de logements d'utilité publique.

² Dans les périmètres déclassés en zone de développement après le 1^{er} janvier 2007 et dont la zone primaire est la zone villa, il est réalisé au moins 15% de logements d'utilité publique. Dès lors, pour permettre la réalisation de cet objectif, celui qui réalise des logements a le choix entre :

- a) la cession à l'Etat, à une commune ou à un autre organisme sans but lucratif, à titre onéreux et au prix admis par l'Etat dans les plans financiers, de 15% du périmètre pour la construction de logements d'utilité publique, d'une part, et la construction de logements HM ou en coopérative d'habitation à raison de 15% du programme, d'autre part, ou
- b) la cession à l'Etat, à une commune ou à un autre organisme sans but lucratif, à titre onéreux et au prix admis par l'Etat dans les plans financiers, de 25% du périmètre pour la construction de logements d'utilité publique.

³ Dans les périmètres sis en zone de développement et dont la zone primaire est la zone agricole, ainsi que dans le périmètre des communaux d'Ambilly (commune de Thônex), il est réalisé des logements d'utilité publique pour au moins un quart du programme et des logements soumis au régime HM, HLM ou en coopérative d'habitation pour au moins un quart du programme. Pour permettre la réalisation de ces objectifs, celui qui réalise des logements dans un tel périmètre peut être contraint de céder à l'Etat, à une commune ou à un autre organisme sans but lucratif, à titre onéreux et au prix admis par l'Etat dans les plans financiers, 25% du périmètre pour la construction de logements d'utilité publique.

⁴ La présente disposition est applicable à toute demande déposée jusqu'au 31 juillet 2019. A l'issue de cette période, le Conseil d'Etat présente un rapport au Grand Conseil. ⁽⁴⁷⁾

⁵ Si les circonstances l'exigent, le département ⁽⁴⁹⁾ peut accepter de déroger aux proportions énoncées dans le présent article. Dans de tels cas, celui qui réalise des logements doit offrir des compensations équivalentes, de manière à ce que les proportions soient respectées à l'échelle du plan localisé de quartier, du plan de zone, voire de la région considérée. Dans des cas de peu d'importance, le département peut exceptionnellement renoncer à cette exigence.

Art. 4B⁽⁴⁸⁾ Catégories de logements dans le quartier « Praille-Acacias-Vernets »

¹ Les logements construits dans le périmètre du plan N° 29712A sur toutes les parcelles propriété de l'Etat, d'une commune ou d'une fondation de droit public et en zone de développement sont des logements en droit de superficie, dont une part minimale de 88% à louer, et une part maximale de 12% de logements, toujours en droit de superficie, pouvant notamment comprendre des logements en propriété par étages. Dans ces cas, les conditions d'octroi, de transfert et de renouvellement des droits de superficie proscrivent toute

spéculation tout en préservant les droits économiques légitimes des superficiaires.

² A l'échelle de l'ensemble du périmètre, une part minimale de 62% des logements réalisés sur les parcelles propriété de l'Etat, d'une commune ou d'une fondation de droit public et en zone de développement sont des logements d'utilité publique, sur toute la durée des droits de superficie.

³ A l'échelle de l'ensemble du périmètre, une part minimale de 24% des logements réalisés sur des parcelles propriété de l'Etat, d'une commune ou d'une fondation de droit public et en zone de développement sont des logements de la catégorie HBM au sens de l'article 16, alinéa 1, lettre a, de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977.

⁴ Afin de réaliser un aménagement du territoire équilibré et de qualité, les échanges entre, d'une part, des parcelles propriété de l'Etat, d'une commune ou d'une fondation de droit public et en zone de développement selon le plan N° 29712A et, d'autre part, des parcelles privées hors du périmètre de ce plan sont admis. Les terrains acquis hors de ce périmètre par ce biais doivent être affectés à des logements d'utilité publique ou à des équipements publics.

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 des logements prévus, à un besoin prépondérant d'intérêt général; les logements destinés à la vente doivent être occupés par leur propriétaire, sauf justes motifs agréés par le département. Sont notamment considérés comme des justes motifs :

1° des circonstances imprévisibles au moment de l'acquisition du logement, soit, notamment, le divorce des acquéreurs, le décès, la mutation temporaire dans un autre lieu de travail ou un état de santé ne permettant plus le maintien dans le logement,

2° le fait que le propriétaire du bien-fonds ait reçu le ou les appartements concernés en paiement du prix du terrain pour permettre la construction de logements prévus sur son bien-fonds ou une circonstance d'échange analogue,

3° une situation sur le marché du logement ne permettant pas de trouver un acquéreur au prix contrôlé et admis par l'Etat; ⁽⁴⁴⁾

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⁽⁴⁹⁾. 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 ⁽⁴⁹⁾

¹ Le projet de plan localisé de quartier est élaboré par le département ⁽⁴⁹⁾ de sa propre initiative ou sur demande du Conseil d'Etat ou d'une commune; il est mis au point par le département⁽⁴⁹⁾, en collaboration avec la commune, et la commission d'urbanisme et les particuliers intéressés à développer le périmètre, sur la base d'un avant-projet étudié par le département⁽⁴⁹⁾, la commune ou des particuliers intéressés à développer le périmètre dans le cadre d'un processus de concertation avec ces derniers, les habitants, propriétaires et voisins du quartier ainsi que les associations et la commune concernées.⁽⁴⁰⁾

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⁽⁴⁹⁾ et la commission d'urbanisme, un projet de plan localisé de quartier, dans le cadre d'un processus de concertation avec les particuliers intéressés à développer le périmètre, les habitants, propriétaires et voisins du quartier ainsi que les associations concernées. 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.⁽⁴⁰⁾

Proposition du Grand Conseil

³ Lorsque le Grand Conseil le demande par voie de motion, le département ⁽⁴⁹⁾ 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⁽⁴⁹⁾ 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.

² L'avis aux propriétaires domiciliés dans le canton est envoyé valablement :

a) pour les personnes physiques, à l'adresse indiquée par le bureau de l'habitant;

b) pour les sociétés et personnes morales, à l'adresse du siège social;

c) pour les propriétaires collectifs, à l'adresse de l'un d'entre eux ou de leur représentant, ou encore du régisseur.

Les propriétaires domiciliés à l'étranger, ceux dont l'adresse est inconnue, ainsi que les destinataires non atteints par l'avis sont réputés valablement prévenus par la publication faite dans la Feuille d'avis officielle. L'avis aux propriétaires n'indique que le numéro de la parcelle du fonds principal. Le numéro d'une parcelle ayant le caractère de dépendance de ce fonds n'est pas mentionné (dessertes, chemins privés).⁽⁴⁵⁾

Observations

³ Pendant la durée de l'enquête publique, chacun peut prendre connaissance du projet à la mairie ou au département ⁽⁴⁹⁾ et adresser à ce dernier ses observations. ⁽⁴⁵⁾

Préavis communal

⁴ Simultanément à l'ouverture de l'enquête publique, le département ⁽⁴⁹⁾ 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⁽⁴⁹⁾ transmet en principe dans un délai de 60 jours, 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.⁽⁴⁵⁾

⁵ L'enquête publique et l'avis aux propriétaires visés aux alinéas 1 et 2 sont toutefois facultatifs 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⁽⁴⁹⁾ 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.⁽⁴⁵⁾

Projet de décision

⁶ Au terme de la procédure fixée aux alinéas 1 à 5, le département ⁽⁴⁹⁾ examine, en principe dans un délai de 90 jours, si des modifications doivent être apportées au projet de plan localisé de quartier pour tenir compte des observations recueillies et du préavis communal.⁽⁴⁵⁾

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

⁷ 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.⁽⁴⁵⁾

Publication

⁸ 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. ⁽⁴⁵⁾

Opposition

⁹ 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.⁽⁴⁵⁾

Décision sur opposition et adoption du plan

¹⁰ 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 7⁽⁴⁶⁾ 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 11⁽⁴⁶⁾;

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 13 ⁽⁴⁶⁾, dernière phrase.

L'adoption du plan fait l'objet d'une publication dans la Feuille d'avis officielle. ⁽⁴⁵⁾

¹¹ 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 en principe dans un délai de 90 jours à compter de sa réception, 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 10.⁽⁴⁵⁾

Recours

¹² 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. ⁽⁴⁵⁾

Concours avec une modification du régime des zones

¹³ 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⁽⁴⁹⁾ 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.⁽⁴⁵⁾

Adoption

¹⁴ 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.⁽⁴⁵⁾

Effets généraux

¹⁵ Le plan localisé de quartier ne comporte pour l'Etat et les communes aucune obligation d'exécuter les travaux prévus. ⁽⁴⁵⁾

¹⁶ Le plan fait règle tant qu'il n'a pas été abrogé ou modifié par une décision subséquente du Conseil d'Etat. ⁽⁴⁵⁾

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⁽⁴³⁾ 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⁽⁴⁹⁾, prises sur la base de la présente loi, ainsi qu'à celles du Fonds, prises sur la base de l'article 3A 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. 8A⁽⁴⁴⁾ Aliénation des logements destinés à la vente

Si un logement destiné à la vente selon l'article 5, alinéa 1, lettre b, est loué pendant la période de contrôle instituée par l'article 5, alinéa 3, son aliénation ne peut en principe pas être autorisée en application de l'article 39, alinéa 4, lettre a, de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation, du 25 janvier 1996.

Art. 9⁽⁴⁴⁾ Mesures et sanctions

¹ 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.

² Au surplus, les mesures et sanctions prévues aux titres V et VI de la loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988, sont applicables par analogie.

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 de Genève⁽³⁴⁾.

Art. 12⁽²⁰⁾ Disposition transitoire^(a)

¹ (40)

² L'article 3, alinéa 8, de la présente loi est applicable aux plans localisés de quartier adoptés après le 1^{er} janvier 1980.⁽⁴⁰⁾

³ Dans les zones de développement 2 et 3, la surélévation d'immeubles en vue de permettre la construction de logements supplémentaires, en application des normes introduites le 22 février 2008 dans la loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988, est également constitutive d'un motif d'intérêt général justifiant que le projet de construction s'écarte d'un plan localisé de quartier adopté avant le 24 novembre 2009.⁽²⁷⁾

⁴ (a)

Modifications du 23 janvier 2015

⁵ La teneur de l'article 3, alinéa 1, qui prévalait avant le 21 mars 2015 reste applicable aux plans localisés de quartier adoptés ou aux projets de plans localisés de quartier mis à l'enquête publique avant cette date.⁽⁴⁰⁾

Modifications du 1^{er} septembre 2016

⁶ Les modifications apportées par la loi 11783 modifiant la loi générale sur les zones de développement, du 1^{er} septembre 2016, s'appliquent à toutes les autorisations de construire délivrées après leur entrée en vigueur, ainsi qu'aux autorisations déjà délivrées et dont la taxe demeure due, sous réserve du montant de ladite taxe.⁽⁴³⁾

⁷ Les montants perçus au titre de la taxe d'équipement avant l'entrée en vigueur de la modification du 1^{er} septembre 2016 sont versés au Fonds s'ils n'ont pas fait l'objet d'une demande d'allocation dans un délai de 5 ans à compter de leur perception. Sont déterminantes à cet effet les demandes de rétrocession assorties de toutes les pièces justificatives requises.⁽⁴³⁾

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 et commentaire :</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> : (d. : 5A >> 6A) 5A, (d. : 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, (d. : 6/12-13 >> 6/14-15); <i>n.t.</i> : (d. : 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> : (d. : 3/5-11 >> 3/6-12) 3/5, (d. : 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 selon 7C/1, B 2 05 (3, 5A, 7)		30.05.2006	30.05.2006
26. <i>n.</i> : 4A		24.05.2007	31.07.2007
27. <i>n.</i> : 2/3, 12/3; <i>n.t.</i> : 2/2		18.09.2009	24.11.2009
28. <i>n.</i> : 3/1f; <i>n.t.</i> : 3/5		07.03.2010	05.08.2010
29. <i>n.t.</i> : rectification selon 7C/1, B 2 05 (5A (note), 5A/1, 5A/2, 5A/3, 6/2, 6/3, 6/4, 6/5, 6/12)		18.05.2010	18.05.2010
30. <i>n.t.</i> : 2/1b		19.11.2010	18.01.2011
31. <i>n.</i> : 2/4, 4B		23.06.2011	30.08.2011
32. <i>n.t.</i> : rectification selon 7C/1, B 2 05 (3/6)		15.05.2012	15.05.2012
33. <i>n.t.</i> : rectification selon 7C/1, B 2 05 (3/4, 3/7, 3/8, 3/10, 4A/5, 5A (note), 5A/1, 5A/2, 5A/3, 6/2, 6/3, 6/4, 6/5, 6/12, 7)		03.09.2012	03.09.2012
34. <i>n.t.</i> : rectification selon 7C/1, B 2 05 (11/2)		04.03.2013	04.03.2013
35. <i>n.</i> : 2A; <i>n.t.</i> : 3/3 phr. 1; <i>a.</i> : 3/5		16.05.2013	15.03.2014
36. <i>n.t.</i> : rectification selon 7C/1, B 2 05 (12/2)		11.11.2013	11.11.2013
37. <i>n.</i> : 9/2, 9/3, 9/4, 12/4; <i>n.t.</i> : 5/1b, 9 (note), 12 (note)		14.03.2014	14.03.2014
38. <i>n.t.</i> : rectification selon 7C/1, B 2 05 (3/4, 3/7, 3/8, 3/10, 4A/5, 5A (note) 5A/1, 5A/2, 5A/3, 6/2, 6/3, 6/4, 6/5, 6/12, 7)		15.05.2014	15.05.2014
39. <i>n.t.</i> : rectification selon 7C/1, B 2 05 (5/2)		01.09.2014	01.09.2014
a. annulation de la loi 11141 (ad 5/1b, 9 (note), 9/2, 9/3, 9/4, 12 (note), 12/4) (Arrêt TF 1C_223/2014, 1C_225/2014, 1C_289/2014)		15.01.2015	15.01.2015
40. <i>n.</i> : 3/1g, (d. : 3/2-12 >> 3/3-13) 3/2, (d. : 3/7-13 >> 3/8-14) 3/7, 4/5, 12/5; <i>n.t.</i> : 2/3, 3/1a, 3/1c, 3/1e, 3/3b, 3/5, 3/6, 3/8, 3/13, 3/14, 4/1d, 4/4, 5A/1, 5A/2, 12/2; <i>a.</i> : 12/1		23.01.2015	21.03.2015
41. <i>n.t.</i> : 4B/1		23.01.2015	21.03.2015
42. <i>n.t.</i> : rectification selon 7C/1, B 2 05 (3/7)		23.12.2015	23.12.2015
43. <i>n.</i> : 3A, 3B, 3C, 12/6, 12/7; <i>n.t.</i> : 2/1b, 3/2, 4/2, 7; <i>a.</i> : 3/9, 3/10, 3/11, 3/12, 3/13, 3/14, 4/1a, 4/1c (d. : 4/1b, 4/1d >> 4/1a-b), 4/3 (d. : 4/4-5 >> 4/3-4)		01.09.2016	01.01.2017
44. <i>n.</i> : 8A; <i>n.t.</i> : 5/1b, 9		22.09.2016	19.11.2016
45. <i>n.</i> : (d. : 6/2-15 >> 6/3-16) 6/2; <i>n.t.</i> : 6/4, 6/5, 6/6, 6/11		23.09.2016	19.11.2016
46. <i>n.t.</i> : rectification selon 7C/1, B 2 05 (6/10 phr. 1, 6/10a, 6/10c)		21.02.2017	21.02.2017
47. <i>n.t.</i> : 4A/4		12.05.2017	29.07.2017
48. <i>n.t.</i> : 4B		10.06.2018	30.06.2018
49. <i>n.t.</i> : rectification selon 7C/1, B 2 05 (2/2e, 3/1g, 3/5, 3C/2, 4A/5, 5/2, 5A (note), 5A/1, 5A/2, 5A/3, 6/3, 6/4, 6/5, 6/6, 6/13, 7)		04.09.2018	04.09.2018