

Loi générale sur les zones de développement industriel ou d'activités mixtes⁽¹²⁾ (LZIAM)

Tableau historique

du 13 décembre 1984

(Entrée en vigueur : 9 février 1985)

L 1 45

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

Chapitre I Disposition générale

Art. 1⁽¹²⁾ But

¹ La présente loi a pour but de fixer les conditions applicables à l'aménagement et l'occupation rationnelle des zones de développement industriel, dévolues aux activités industrielles et artisanales (ci-après : activités du secteur secondaire), ainsi que des zones de développement d'activités mixtes, dévolues aux activités des secteurs secondaire et tertiaire, y compris les activités culturelles et festives.

² Les zones de développement d'activités mixtes comportent au minimum 60% des surfaces brutes de plancher dévolues à des activités du secteur secondaire.

Chapitre II Aménagement des zones

Art. 2⁽¹⁾ Plans directeurs

¹ Les plans directeurs des zones de développement industriel ou d'activités mixtes prévoient notamment : ⁽¹²⁾

- a) le réseau des voies de transport et de circulation internes ainsi que les alignements le long ou en retrait de ces voies, de même que les voies d'accès à la zone; ⁽¹²⁾
- b) le réseau d'adduction à l'aire industrielle et de distribution des canalisations industrielles, établi avec l'accord de divers services publics intéressés;
- c) le réseau des canalisations d'eaux usées et d'eaux pluviales;
- d) les étapes successives d'équipement et d'occupation des terrains compris dans la zone; ⁽¹²⁾
- e) la destination particulière des différentes parties de la zone; ⁽¹²⁾
- f) les aires et écrans de verdure propres à masquer la zone et à en assurer l'intégration au site environnant; ⁽¹²⁾
- g) les espaces libres;
- h) les gabarits de construction;
- i) le remodelage éventuel des terrains;
- j) les emplacements de parage;
- k) les emprises qui doivent être cédées gratuitement au domaine public;
- l) la fixation d'un indice d'utilisation du sol minimal; ⁽¹²⁾
- m) au besoin, l'obligation de réaliser les gabarits prévus. ⁽¹²⁾

² S'agissant des zones de développement d'activités mixtes, les plans directeurs peuvent prévoir un pourcentage d'activités secondaires supérieur à celui de 60% visé à l'article 1, alinéa 2. ⁽¹²⁾

Art. 3 Règlement directeur

Le règlement directeur des zones de développement industriel ou d'activités mixtes fixe notamment : ⁽¹²⁾

- a) toutes les conditions nécessaires à la réalisation de l'équipement et de l'aménagement de la zone; ⁽¹²⁾
- b) les programmes de réalisation;
- c) les conditions particulières relatives à la destination des terrains, des constructions et des installations;
- d) les conditions relatives au genre, à l'esthétique, à la salubrité, à la sécurité des constructions et installations ainsi qu'à la protection contre la pollution et la lutte contre le bruit;
- e) les modalités de calcul et le paiement des contributions des propriétaires ou superficiaires des terrains aux frais d'aménagement et d'équipement de la zone.

Art. 4⁽¹⁾ Autorisation de construire

¹ Dans les zones de développement industriel et les zones de développement d'activités mixtes, le Conseil d'Etat peut, en vue de la délivrance de l'autorisation de construire, autoriser l'application des normes de la zone industrielle ou de la zone de développement d'activités mixtes au sens de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987. Cette décision est subordonnée à l'approbation préalable : ⁽¹²⁾

- a) des plans et règlements directeurs au sens des articles 2 et 3 ou, le cas échéant, d'un plan localisé de quartier fixant tout ou partie des éléments énoncés dans l'article 3 de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957;
- b) des conditions particulières applicables au projet présenté, notamment :
 - 1° le prix du terrain, qui doit être agréé sur la base des prix admis dans chaque zone de développement industriel ou d'activités mixtes,
 - 2° les loyers et les prix des locaux industriels ou artisanaux répondant à un besoin d'intérêt général, qui doivent respecter les montants maximums fixés pour chaque zone de développement d'activités mixtes par le Conseil d'Etat,
 - 3° les loyers et les prix des locaux destinés à des activités tertiaires dans les zones de développement d'activités mixtes, dont les montants doivent être comparables aux prix du marché. ⁽¹²⁾

Constructions et installations de peu d'importance

² Si la demande porte sur une construction ou une installation de peu d'importance ou provisoire, le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie ⁽¹⁴⁾ (ci-après : département) peut délivrer d'emblée l'autorisation de construire après en avoir, si nécessaire, fixé les conditions particulières. ⁽⁶⁾

³ 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 et règlement directeur ou d'un plan localisé de quartier au sens de l'alinéa 1, lettre a :

- a) dans les secteurs de développement déjà fortement bâtis;
- b) pour des projets de constructions ou installations conformes à des plans directeurs de quartier indiquant l'aménagement souhaité;
- c) 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 chargé de l'aménagement. ⁽⁹⁾

⁴ Les conditions fixées par les autorisations de construire délivrées en application de l'alinéa précédent peuvent notamment fixer les emprises qui doivent être cédées gratuitement au domaine public. ⁽⁹⁾

Art. 5⁽¹⁾ Elaboration et approbation des plans et règlements

¹ Le département ⁽¹⁰⁾ établit ou fait établir les projets de plan et règlement directeurs, ou les plans localisés de quartier.

² L'adoption, la modification et l'abrogation des plans et règlement visés à l'alinéa 1 sont soumises à la procédure définie à l'article 6 de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957, qui leur est applicable par analogie.

Art. 6 Participation aux frais

¹ Les propriétaires ou superficiaires sont tenus de participer aux frais d'équipement et d'aménagement publics de la zone, comprenant notamment :

- a) le coût d'acquisition des terrains nécessaires à l'équipement et à l'aménagement de la zone;
- b) le coût des travaux d'infrastructure (voies et canalisations publiques) et des mesures d'intégration au site telles qu'arborisation et création d'écrans de verdure, à l'exclusion des coûts d'entretien ultérieurs,

par le paiement d'une taxe proportionnelle à la surface de leurs terrains ou à la surface brute de plancher comprise dans le périmètre de la zone. ⁽¹²⁾

² Les contributions prévues par la loi sur les eaux, du 5 juillet 1961, sont réservées.

Art. 7 Délégation

Le Conseil d'Etat peut confier à la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI) le mandat : ⁽⁵⁾

- a) d'élaborer les avant-projets de plans et de règlements directeurs ainsi que les projets d'exécution des travaux d'équipement et de faire exécuter ces travaux;
- b) de gérer les zones de développement industriel et les zones de développement d'activités mixtes, et notamment d'examiner le respect des conditions figurant à l'article 4, alinéa 1, lettre b. ⁽¹²⁾

Chapitre III⁽¹²⁾ Mise en valeur des zones de développement industriel et des zones de développement d'activités mixtes

Section 1 Expropriation

Art. 8 Principe

Est déclarée d'utilité publique, au sens de la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, du 10 juin 1933, l'acquisition : ⁽¹²⁾

- a) de tous les immeubles ou droits nécessaires à la réalisation des équipements et de l'infrastructure prévus aux plans et aux règlements directeurs ou aux plans localisés de quartier;⁽¹⁾
- b) de tous les immeubles compris dans la zone de développement industriel, respectivement dans la zone de développement d'activités mixtes, au fur et à mesure de sa mise en valeur.⁽¹²⁾

Art. 9 Exceptions en faveur des entreprises industrielles

Le droit d'expropriation ne peut être exercé à l'encontre d'entreprises industrielles que :

- a) si cette mesure est nécessaire à l'aménagement ou à l'utilisation rationnelle de la zone;
- b) si l'entreprise industrielle n'a pas réalisé, dans un délai de 5 ans à compter de la date où elle a acquis le terrain, un projet de construction approuvé par le département ou si elle laisse des bâtiments inutilisés durant 5 ans au moins.

Section 2 Droit de préemption

Art. 10⁽¹²⁾ Principe

L'Etat de Genève bénéficie d'un droit de préemption sur tout bien-fonds compris dans les zones de développement industriel ou dans les zones de développement d'activités mixtes qui fait l'objet d'une aliénation à un tiers. Mention de ce droit est faite au registre foncier.

Art. 11⁽¹²⁾ But

Ce droit de préemption a pour but de favoriser la mise en valeur des zones de développement industriel et des zones de développement d'activités mixtes, et d'éviter que des biens-fonds ne fassent l'objet d'aliénation à des prix excessifs.

Art. 12⁽³⁾ Procédure

Avis

¹ Le propriétaire qui aliène ou promet d'aliéner avec octroi d'un droit d'emption un bien-fonds soumis au droit de préemption doit en aviser immédiatement le Conseil d'Etat, au plus tard dès le dépôt de l'acte au registre foncier. Il lui communique simultanément une copie certifiée conforme de cet acte.

Dépôt

² L'avis institué en vertu de l'alinéa 1 ouvre le droit de préemption de l'Etat de Genève qui doit être exercé selon les règles prévues à l'alinéa 3.

Droit d'être entendu

³ Lorsque le Conseil d'Etat envisage d'exercer son droit de préemption, il doit interpellier préalablement le propriétaire et le tiers-acquéreur en leur faisant part de ses intentions et leur offrir la possibilité de faire valoir leurs moyens.

Délai

⁴ Dans un délai de 60 jours à compter de la date de dépôt de l'acte au registre foncier, le Conseil d'Etat notifie, de manière séparée, aux parties liées par l'acte :

- a) soit sa décision de renoncer à l'exercice du droit de préemption;
- b) soit sa décision d'acquiescer le bien-fonds aux prix et conditions fixés dans l'acte;
- c) soit son offre d'acquiescer le bien-fonds aux prix et conditions fixés par lui ou, à défaut d'acceptation de cette offre;
- d) sa décision de recourir, si les conditions légales sont réunies, à la procédure d'expropriation, conformément à la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Si l'avis et la copie de l'acte visés à l'alinéa 1 parviennent au Conseil d'Etat postérieurement à la date du dépôt de l'acte au registre foncier, le délai de 60 jours ne commence à courir qu'après réception de cet avis et de la copie de l'acte.

Remboursement des frais

⁵ Les droits d'enregistrement de l'acte, les émoluments du registre foncier, les honoraires de notaire relatifs à l'acte et les intérêts courus qui ont été payés par l'acquéreur évincé, par la suite de l'exercice du droit de préemption, lui sont remboursés par le préempteur. A titre exceptionnel, le remboursement d'autres frais peut être pris en considération si l'équité l'exige.

Intérêts courus

⁶ Les intérêts courus sont calculés pour la période comprise entre le versement des fonds par l'acquéreur évincé et le paiement effectif du prix de vente par l'Etat, au taux usuel d'une hypothèque en premier rang.

Voie de recours

⁷ La décision du Conseil d'Etat d'exercer son droit de préemption peut faire l'objet d'un recours auprès de la chambre administrative de la Cour de justice ⁽¹¹⁾.

Section 3 Droit de réméré

Art. 13 Principe

Les terrains vendus par l'Etat de Genève sont grevés d'un droit de réméré au sens de l'article 683 du code civil suisse, aux termes duquel ceux-ci lui viennent en retour si l'acquéreur n'a pas réalisé un projet de construction approuvé par l'Etat de Genève dans un délai de 5 ans à compter de la date de prise en possession du terrain.

Chapitre IV Dispositions administratives, pénales et voies de recours

Art. 14⁽²⁾ Sanctions administratives

Les articles 129 à 138 de la loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988, sont applicables, par analogie, en cas d'inobservation de la présente loi, des plans et règlements directeurs ou des décisions prises en application de ces dispositions légales ou réglementaires.

Art. 15⁽⁸⁾ Amende

Tout contrevenant à la disposition de l'article 12, alinéa 1, est passible de l'amende.

Art. 16⁽²⁾ Recouvrement

Les articles 140 et 141 de la loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988, sont applicables, par analogie, au recouvrement des taxes d'équipement, des frais de mesures d'office et des amendes résultant de bordereaux ou décisions définitifs fondés sur la présente loi.

Art. 17 Garanties et hypothèque légale

¹ Les restrictions au droit de la propriété découlant de la présente loi et de ses dispositions d'exécution existent sans inscription au registre foncier. Toutefois, il peut en être fait mention sur la seule réquisition du département⁽⁷⁾ dès l'approbation des plans et règlements directeurs par le Conseil d'Etat.

² Le paiement des taxes d'équipement, des frais résultant des mesures d'office, des amendes et autres prestations prévues par la présente loi ou ses dispositions d'exécution est garanti par une hypothèque légale. L'article 142 de la loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988, est applicable par analogie.⁽²⁾

Art. 18 Recours

Les modalités de recours instituées par la loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988, sont applicables aux recours dirigés contre les décisions du département prises en application de la présente loi et de ses dispositions d'exécution.

Chapitre V Dispositions finales et transitoires

Art. 19 Clause abrogatoire

Les dispositions suivantes sont abrogées :

- a) les articles 2 à 14 de la loi concernant l'aménagement d'une zone industrielle sur le territoire des communes de Meyrin et de Satigny, du 20 juin 1969;
- b) les articles 2 à 14 de la loi concernant l'aménagement d'une zone industrielle sur le territoire de la commune de Plan-les-Ouates, du 27 novembre 1970;
- c) les articles 2 à 14 de la loi concernant l'aménagement d'une zone industrielle au Bois-de-Bay, sur le territoire de la commune de Satigny, du 8 mai 1980.

Art. 20⁽¹²⁾ Dispositions transitoires

Modifications du 22 mars 2012

Les modifications de la loi intervenues le 22 mars 2012 ne sont pas applicables aux zones de développement industriel adoptées avant cette date, sauf adaptation de celles-ci par le biais d'une modification des limites de zone.

RSG	Intitulé	Date d'adoption	Entrée en vigueur
L 1 45	L générale sur les zones de développement industriel ou d'activités mixtes	13.12.1984	09.02.1985
<i>Modifications :</i>			
1. <i>n.t.</i> : 2, 4-5, 8/a		19.02.1988	16.04.1988
2. <i>n.t.</i> : 14, 16, 17/2		14.04.1988	11.06.1988
3. <i>n.t.</i> : 10-12		11.02.1993	17.04.1993
4. <i>n.t.</i> : dénomination du département (5/1, 17/1)		28.04.1994	25.06.1994
5. <i>n.t.</i> : 7 phr. 1		10.10.1996	07.12.1996
6. <i>n.</i> : 4/2		06.04.2001	02.06.2001
7. <i>n.t.</i> : rectification selon 7C/1, B 2 05 (4, 5, 17)		30.05.2006	30.05.2006
8. <i>n.t.</i> : 15		17.11.2006	27.01.2007
9. <i>n.</i> : 4/3, 4/4		18.09.2009	24.11.2009
10. <i>n.t.</i> : rectification selon 7C/1, B 2 05 (5/1)		18.05.2010	18.05.2010
11. <i>n.t.</i> : rectification selon 7C/1, B 2 05 (12/7)		01.01.2011	01.01.2011
12. <i>n.</i> : 2/1l, 2/1m, 2/2, 20; <i>n.t.</i> : intitulé de la loi, 1, 2/1 phr. 1, 2/1a, 2/1d, 2/1e, 2/1f, 3 phr. 1, 3/a, 4/1 phr. 1, 4/1b, 6/1b, 7/b, chap. III, 8 phr. 1, 8/b, 10, 11		22.03.2012	28.08.2013
13. <i>n.t.</i> : rectification selon 7C/1, B 2 05 (4/2)		03.09.2012	03.09.2012
14. <i>n.t.</i> : rectification selon 7C/1, B 2 05 (4/2)		15.05.2014	15.05.2014