

Règlement d'application de la loi générale sur les zones de développement (RGZD)

L 1 35.01

Tableau historique

du 20 décembre 1978

(Entrée en vigueur : 6 janvier 1979)

Le CONSEIL D'ÉTAT de la République et canton de Genève,
vu l'article 10 de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957 (ci-après : la loi);
vu l'article 2 de la loi sur l'exercice des compétences du Conseil d'Etat et l'organisation de l'administration, du 16 septembre 1993, ⁽¹¹⁾
arrête :

Chapitre I Etudes et projets

Art. 1⁽⁶⁾ Etudes directrices

Le département du territoire⁽¹⁷⁾ (ci-après : département) peut dresser, en collaboration avec la commission d'urbanisme, des études directrices contenant les indications générales nécessaires à l'établissement ultérieur de projets de plans localisés de quartier.

Art. 2⁽⁶⁾ Plans localisés de quartier

- ¹ Les projets de plans localisés de quartier sont élaborés, au fur et à mesure des besoins, selon les modalités fixées par l'article 5A de la loi.
- ² En règle générale, les éléments d'un projet de plan localisé de quartier sont déterminés à partir de l'analyse des composantes de la demande de renseignement.
- ³ Le requérant d'une demande de renseignement est tenu de déposer les plans et documents requis pour une demande préalable d'autorisation de construire par l'article 7, alinéa 2, du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses, du 27 février 1978, applicable par analogie aux demandes de renseignement.
- ⁴ Lorsque la demande de renseignement porte sur un périmètre soumis ou destiné à l'adoption d'un plan localisé de quartier et dans l'hypothèse où le préavis de l'office de l'urbanisme⁽¹²⁾ est favorable, le département peut, dans le cadre de ce préavis, demander tous renseignements ou pièces complémentaires nécessaires à cet effet, en particulier :
- a) plan du registre foncier au sens de l'article 7, alinéa 2, lettre b, du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses, du 27 février 1978, précisant également l'aménagement des espaces extérieurs;
 - b) plans et coupes précisant la situation par rapport au terrain naturel adjacent et le volume des constructions hors sol et sous-sol composant le projet;
 - c) plans des éléments du programme d'équipement visés à l'article 3, alinéa 2, lettre c, de la loi;
 - d) tableau et schéma de répartition des droits à bâtir, ainsi que toutes pièces nécessaires aux remaniements parcellaires qu'implique la réalisation du projet;
 - e) rapport d'enquête préliminaire et cahier des charges pour le rapport d'impact sur l'environnement (pour les installations soumises à l'étude d'impact sur l'environnement dont le plan localisé de quartier constitue la procédure décisive pour la 1^{re} étape selon le règlement d'application de l'ordonnance fédérale relative à l'étude de l'impact sur l'environnement, du 11 avril 2001);
 - f) études directrices complémentaires, permettant de situer le projet dans un périmètre élargi;
 - g) concept énergétique territorial au sens des articles 6, alinéa 12, de la loi sur l'énergie, du 18 septembre 1986, et 3, alinéa 1, lettre f, de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957.⁽¹⁰⁾
- ⁵ La réponse à une demande de renseignement contresignée par la majorité, en surface et en nombre, des propriétaires et ayants droit des terrains directement concernés donne à ceux-ci un droit à demander au Conseil d'Etat le réexamen ou l'adoption d'un plan localisé de quartier ou d'un plan et règlement directeur de zone de développement industriel, aux conditions fixées par l'article 13A de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987.

Art. 3⁽¹⁵⁾ Règlements de quartier

- ¹ A défaut de règlement de quartier adopté spécialement ou de conventions particulières, les dispositions du règlement type ci-annexé sont applicables et le Conseil d'Etat fixe de cas en cas les conditions relatives à la limitation des loyers ou des prix.
- ² Dans certains cas, moyennant l'accord du Fonds intercommunal d'équipement, des conventions particulières peuvent déterminer, en complément du plan localisé de quartier et au besoin en application de l'article 3A, alinéa 6, de la loi, les conditions imposées aux constructeurs par les articles 3, 3A, 4, 4A et 5 de celle-ci.

Chapitre II Procédure

Art. 4 Communication des conditions

Lorsque le plan localisé de quartier⁽⁵⁾ a été approuvé, le département⁽⁵⁾ informe le requérant en autorisation de construire des conditions à remplir et l'invite à présenter le plan financier de l'opération projetée.

Art. 5⁽¹¹⁾ Décision du département

Après examen de la demande définitive en autorisation de construire, le département, en application de l'article 2, alinéa 1, lettre b, de la loi, fixe les conditions particulières conformément aux articles 4 et 5 de la loi et statue sur l'application au projet présenté des normes de la zone de développement considérée.

Art. 6 Autorisation de construire

L'autorisation de construire n'est délivrée par le département⁽⁵⁾ que si toutes les conditions imposées sont remplies ou leur réalisation garantie de manière appropriée.

Art. 7 Modification ou complément

Lors d'une demande de modification ou de complément d'importance secondaire, le département⁽⁵⁾ peut délivrer d'emblée l'autorisation de construire en se référant aux conditions particulières fixées pour le projet principal, qui sont applicables par analogie.

Chapitre III Taxes d'équipement

[Art. 8, 9]⁽¹⁵⁾

Art. 10⁽⁴⁾ Assujettissement

- ¹ Le débiteur de la taxe d'équipement au sens de l'article 3A de la loi est le propriétaire ou le superficiaire du terrain sur lequel doit être érigé le projet qui fait l'objet d'une autorisation définitive de construire.⁽¹⁵⁾
- ² En cas d'aliénation du terrain suite à la délivrance de l'autorisation de construire et de réalisation du projet prévu par celle-ci par le nouveau propriétaire, la taxe d'équipement est transférée à ce dernier.

Art. 11⁽¹⁵⁾ Calcul

- ¹ La taxe d'équipement est due à raison de l'importance des surfaces brutes de plancher assignées à la parcelle du débiteur, selon l'autorisation de construire considérée.
- ² La taxe d'équipement se monte à 47 francs le m² de surface brute de plancher à créer selon l'autorisation de construire considérée.

Art. 11A⁽¹⁶⁾ Surface brute de plancher

La surface de plancher prise en considération dans le calcul des surfaces destinées aux logements ou aux activités correspond à la surface brute de plancher utile de la totalité de la construction selon la norme 514.420 de l'Institut für Orts-, Regional- und Landesplanung de l'Ecole polytechnique fédérale de Zurich (ORL 514.420), dans sa teneur au 1^{er} août 2018, à l'exception des surfaces occupées par les façades double peau créant des espaces-tampons non chauffés et des surfaces occupées par des atriums non chauffés, des halls et des paliers permettant un usage autre que la distribution des logements ou des activités.

Art. 11B⁽¹⁵⁾ Taxation

La taxation s'opère sur la base d'un bordereau notifié à la suite de la délivrance d'une autorisation définitive de construire.

Art. 11C⁽¹⁵⁾ Perception

¹ La créance résultant de la taxe visée à l'article 3A de la loi est exigible au plus tard lors de l'ouverture du chantier de construction découlant de l'autorisation de construire considérée, sauf indication contraire de la décision de taxation.

² Toutefois, conformément à l'article 3C, alinéa 3, de la loi, en cas de défaillance de la commune relative à son obligation d'équiper, et dans les cas où les propriétaires font l'avance des frais d'équipement nécessaires, la taxe d'équipement n'est exigible :

- a) qu'après l'achèvement des travaux d'équipement à charge de la commune et
- b) qu'après remboursement par la commune des avances de frais faites par les propriétaires, y compris les intérêts.

Art. 11D⁽⁴⁾ Prescription

La taxe d'équipement se prescrit par dix ans à compter de sa notification; l'article 22 est cependant réservé.

Art. 11E⁽¹⁵⁾ Révision

Au cas où, postérieurement à la décision de taxation, l'un des éléments entrant dans le calcul de celle-ci subit une modification de nature à entraîner une modification de l'ordre de 10% du montant de la taxe, le Fonds intercommunal d'équipement peut, d'office ou à la demande de la commune ou du propriétaire concerné, procéder à une révision de la taxe.

Chapitre IV Remaniement parcellaire

Art. 12 Principe

¹ En application des articles 3, lettre g, et 4, lettre d, de la loi, le Conseil d'Etat peut exiger, soit par règlement de quartier, soit par décision particulière, que soit réalisé un remaniement parcellaire.

² Dans ce cas, le Conseil d'Etat fixe le périmètre et les modalités du remaniement parcellaire.

Chapitre IVA⁽⁸⁾ Proportions de logements à réaliser

Art. 12A⁽⁸⁾ Définition

Par celui qui réalise au sens de l'article 4A, alinéa 2, de la loi, il faut entendre celui qui a déposé une demande en autorisation de construire auprès du service compétent.

Art. 12B⁽⁸⁾ Dérogation aux proportions mentionnées à l'article 4A, alinéa 5, de la loi

Circonstances justifiant l'octroi d'une dérogation

¹ Une dérogation au sens de l'article 4A, alinéa 5, de la loi peut notamment être octroyée dans les cas suivants :

- a) si les particularités, notamment morphologiques, du projet réalisable en application des normes de la zone de développement l'exigent;
- b) si le projet ne comporte qu'un seul bâtiment au sens statistique et en principe moins de 1 500 m² de surface brute de plancher.

Equivalence des compensations

² La compensation au sens de l'article 4A, alinéa 5, de la loi doit être équivalente en termes de surface brute de plancher. Elle ne doit entraîner ni avantages ni inconvénients financiers pour le requérant.

³ La compensation doit être prévue pour un projet dont la réalisation est rendue vraisemblable dans un délai raisonnable, les éventuelles conséquences financières devant être portées dans le plan financier.

⁴ Si les logements servant de compensation sont réalisés ultérieurement au projet bénéficiant de la dérogation, le requérant doit fournir des garanties. La garantie peut notamment revêtir la forme d'une garantie bancaire, d'une hypothèque ou d'un droit d'emption.

Localisation de la compensation

⁵ Les régions considérées se répartissent en 3 groupes :

- a) centre-ville;
- b) couronne suburbaine;
- c) reste du canton.

⁶ Lors de l'évaluation de la localisation de la compensation, il sera tenu compte du nombre de logements LGL et de logements LUP préexistants dans la commune faisant partie de la région de compensation considérée, de façon à garantir les objectifs de mixité territoriale.

Cas de peu d'importance

⁷ Dans la règle, constituent un cas de peu d'importance ne nécessitant pas de compensation les surélévations d'immeubles ainsi que les projets d'immeubles de logements dont la surface brute de plancher est inférieure à 500 m².

Compensation financière

⁸ Dans les cas de rigueur, le département peut accepter à titre exceptionnel une compensation de nature financière.

Chapitre V Limitation des loyers et des prix

Art. 13 Pièces à fournir

¹ Le requérant doit fournir, avec la demande d'autorisation de construire :

- a) l'estimation du prix de revient de l'opération;
- b) les modalités du financement et de son coût;
- c) le plan financier d'exploitation.

² Il peut être astreint à fournir tous renseignements complémentaires et à produire toutes pièces justificatives nécessaires à l'application de la loi et du présent règlement.

Art. 14 Contrôle

Un état locatif détaillé doit être remis chaque année avant le 31 décembre, accompagné de toutes pièces justificatives permettant de vérifier si les conditions d'application de la loi et du présent règlement sont toujours réunies.

Art. 14A⁽¹⁴⁾ Fixation des taux de rendements des fonds propres admissibles

¹ Le Conseil d'Etat fixe, sur la base des recommandations émises par la commission consultative tripartite instituée à l'article 14B, le ou les taux de rendement des fonds propres admissibles dans les plans financiers pour les opérations de logement soumis à la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957, à la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977, ou à la loi pour la construction de logements d'utilité publique, du 24 mai 2007.

² Il publie son arrêté dans la Feuille d'avis officielle lequel est également inséré au recueil systématique de la législation genevoise.

Art. 14B⁽¹⁴⁾ Commission consultative tripartite

¹ Sur proposition du département⁽¹⁷⁾, le Conseil d'Etat nomme une commission consultative tripartite (ci-après : la commission) chargée d'établir des recommandations en matière de rendement admissible dans les plans financiers des opérations de logement soumis à la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957, à la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977, ou à la loi pour la construction de logements d'utilité publique, du 24 mai 2007.

² La commission formule ses recommandations en s'appuyant sur les objectifs de la politique sociale du logement du Conseil d'Etat qui visent à fournir dans la durée des logements dont les loyers répondent aux besoins de la population et à permettre une exploitation saine et durable du parc de logements contrôlés.

³ La commission se compose de :

- a) 2 membres représentant l'Etat, dont un au moins émanant de l'office cantonal du logement et de la planification foncière;
- b) 2 membres présentés par les milieux de défense des locataires;
- c) 2 membres présentés par les associations professionnelles représentatives de l'immobilier ou des caisses de prévoyance actives dans l'immobilier.

⁴ La commission est présidée par un représentant de l'Etat.

⁵ Les membres de la commission sont rémunérés conformément aux dispositions du règlement sur les commissions officielles, du 10 mars 2010.

Chapitre VI Mesures administratives – Sanctions – Recouvrement des taxes, des amendes et des frais

Section 1 Mesures et sanctions

Art. 15⁽¹⁾ Dispositions applicables

Mesures

Les articles 129 et 136 de la loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988, sont applicables, par analogie, en cas d'inobservation de la loi, du règlement ou des décisions prises en application de ces dispositions légales ou réglementaires.

Art. 16⁽¹⁾ Amendes

Les articles 137 et 138 de la loi sur les constructions et les installations diverses sont applicables par analogie, sous réserve de l'article 9 de la loi, en cas de violation de la loi, du règlement ou des décisions prises en application de ces dispositions légales ou réglementaires.

Art. 17 Compétences

Les mesures sont ordonnées et les amendes infligées par le département, sous réserve de celles relatives à l'article 5 de la loi, qui ressortissent au département des finances et des ressources humaines⁽¹⁷⁾.

Section 2 Recouvrement

Art. 18⁽¹⁵⁾ Taxes d'équipement et frais des mesures d'office

- ¹ Les taxes d'équipement sont mises à la charge des intéressés par la notification d'un bordereau par le Fonds intercommunal d'équipement.
- ² Les frais résultant des mesures exécutées d'office sont mis à la charge des intéressés par la notification d'un bordereau par le département.
- ³ Les bordereaux visés aux alinéas 1 et 2 peuvent être frappés d'un recours, conformément aux dispositions de l'article 7 de la loi et de l'article 23 du présent règlement.
- ⁴ Lorsque plusieurs personnes sont propriétaires d'un immeuble, elles sont solidairement obligées envers l'Etat au paiement de ces taxes et frais.
- ⁵ Les créances découlant des taxes et frais visés aux alinéas 1 et 2 sont productives d'intérêts au taux de 5% l'an dès leur échéance.

Art. 19 Poursuites

¹ Les décisions définitives infligeant une amende, ainsi que les bordereaux définitifs relatifs aux paiements des taxes d'équipement et aux frais des mesures exécutées d'office, sont assimilés à des jugements exécutoires au sens de l'article 80 de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite.

Légitimation

² Le recouvrement est poursuivi à la requête du Fonds intercommunal d'équipement, respectivement du département, conformément aux dispositions de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, du 11 avril 1889.⁽¹⁵⁾

For de la poursuite

³ Les poursuites sont exercées dans le canton, quel que soit le domicile du débiteur.

Chapitre VII Restrictions de droit public et hypothèque légale

Art. 20 Restrictions

- ¹ Les restrictions au droit de propriété découlant de la loi et du présent règlement existent sans inscription au registre foncier.
- ² Toutefois, il peut en être fait mention dès l'approbation du projet d'aménagement par le Conseil d'Etat sur la seule réquisition du département.

Art. 21 Echéance

Les restrictions de droit public prennent fin à l'expiration du délai de 10 ans prévu à l'article 5, alinéa 1, lettre b, de la loi, dans la mesure où elles concernent la limitation des loyers ou des prix.

Art. 22 Hypothèque légale

- ¹ Le paiement des taxes d'équipement, des frais résultant des mesures exécutées d'office, des amendes et des autres prestations prévues par la loi et le présent règlement est garanti par une hypothèque légale, conformément à la loi d'application du code civil suisse et d'autres lois fédérales en matière civile, du 11 octobre 2012.⁽¹⁵⁾
- ² L'hypothèque est inscrite au registre foncier à titre déclaratif, sur la seule réquisition du Fonds intercommunal d'équipement ou du département, accompagnée du bordereau ou de la décision.⁽¹⁵⁾
- ³ L'hypothèque est en premier rang, en concours avec les autres hypothèques légales de droit public, et prime tout autre gage immobilier; toutefois, le Fonds intercommunal d'équipement ou le département peuvent céder le rang de l'hypothèque en faveur de gages immobiliers conventionnels dont le montant ne doit cependant pas excéder 80% de la valeur de l'immeuble à dire d'expert.⁽¹⁵⁾
- ⁴ Les intérêts, les frais de réalisation et autres légitimes accessoires de la créance sont garantis au même rang que le capital.

Chapitre VIII Recours

Art. 23 Dispositions applicables

Les modalités de recours instituées par la loi sur les constructions et les installations diverses sont applicables aux recours dirigés contre les décisions prises en application de la loi et du présent règlement.

Chapitre IX Dispositions finales et transitoires⁽⁴⁾

Art. 24 Clause abrogatoire

Le règlement d'application de la loi sur le développement de l'agglomération urbaine, du 5 juin 1964, est abrogé.

Art. 25⁽²⁾ Dispositions transitoires

- ¹ Les chapitres I (Conditions relatives aux immeubles) et X (Procédure), ainsi que l'article 82 (Emoluments) du règlement d'exécution de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 24 août 1992, sont applicables par analogie.
Modification du 24 mars 2004
- ² Les dispositions du chapitre III, introduites par le règlement du 24 mars 2004, sont applicables dès leur entrée en vigueur, à toute demande d'autorisation de construire en cours de procédure, à moins que les conditions financières liées au projet visé par celle-ci, établies en application de l'ancien droit, n'aient déjà été communiquées pour approbation au requérant et qu'elles lui soient plus favorables.⁽⁴⁾
Modifications du 17 décembre 2007
- ³ Les articles 1 à 3, dans leur nouvelle teneur du 17 décembre 2007, sont applicables dès leur entrée en vigueur aux demandes de renseignement en cours d'instruction. ⁽⁶⁾
Modification du 29 avril 2015
- ⁴ Le premier mandat des membres de la commission instituée à l'article 14B échoit simultanément au mandat des membres des autres commissions officielles. ⁽¹⁴⁾
Modifications du 11 janvier 2017
- ⁵ Les modifications du 11 janvier 2017 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.⁽¹⁵⁾

RSG	Intitulé	Date d'adoption	Entrée en vigueur
L 1 35.01	R d'application de la loi générale sur les zones de développement	20.12.1978	06.01.1979
<i>Modifications :</i>			
1. <i>n.t.</i> : 15-16		20.06.1988	30.06.1988
2. <i>n.t.</i> : 25		24.08.1992	01.10.1992
3. <i>n.t.</i> : dénomination du département (1)		22.12.1993	01.01.1994
4. <i>n.</i> : 11A-11E, 25/2; <i>n.t.</i> : 8-11, chap. IX		24.03.2004	01.04.2004
5. <i>n.t.</i> : rectification selon 7C/1, B 2 05 (1, 2, 4, 6, 7, 11B)		30.05.2006	30.05.2006
6. <i>n.</i> : 25/3; <i>n.t.</i> : 1, 2, 3/2		17.12.2007	29.12.2007
7. <i>n.t.</i> : rectification selon 7C/1, B 2 05 (2/4)		11.11.2008	11.11.2008
8. <i>n.</i> : chap. IVA, 12A, 12B		23.11.2009	01.12.2009
9. <i>n.t.</i> : rectification selon 7C/1, B 2 05 (1)		18.05.2010	18.05.2010
10. <i>n.</i> : 2/4g		28.07.2010	05.08.2010
11. <i>n.</i> : 2°cons.; <i>n.t.</i> : 5		03.11.2010	11.11.2010
12. <i>n.t.</i> : rectification selon 7C/1, B 2 05 (1, 2/4 phr. 1)		03.09.2012	03.09.2012
13. <i>n.t.</i> : rectification selon 7C/1, B 2 05 (1)		15.05.2014	15.05.2014
14. <i>n.</i> : 14A, 14B, 25/4		29.04.2015	06.05.2015
15. <i>n.</i> : 25/5;		11.01.2017	01.02.2017
<i>n.t.</i> : 3, 10/1, 11, 11B, 11C, 11E, 18, 19/2, 22/1, 22/2, 22/3;			
<i>a.</i> : 8, 9, 11A, 22/5			
16. <i>n.</i> : 11A		29.08.2018	05.09.2018
17. <i>n.t.</i> : rectification selon 7C/1, B 2 05 (1, 14B/1, 17)		04.09.2018	04.09.2018