

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'ETAT 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 : loi),
arrête :

Chapitre I Etudes et projets

Art. 1⁽⁶⁾ Etudes directrices

Le département du territoire 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 la direction générale de l'aménagement du territoire⁽⁷⁾ 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.

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 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 participations aux frais d'équipement et les conditions relatives à la limitation des loyers ou des prix.

² Dans certains cas, des conventions particulières peuvent déterminer, en complément du plan localisé de quartier, les conditions imposées aux constructeurs en application des articles 3, 4 et 5 de la loi.⁽⁶⁾

Chapitre II Procédure

Art. 4 Communication des conditions

Lorsque le plan localisé de quartier⁽⁵⁾ a été approuvé, le département des constructions et des technologies de l'information⁽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 Décision du Conseil d'Etat

Après examen de la demande définitive en autorisation de construire, le Conseil d'Etat 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 des constructions et des technologies de l'information⁽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 des constructions et des technologies de l'information⁽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⁽⁴⁾ Principe

A défaut de règlement de quartier adopté spécialement ou de conventions particulières, les prestations prévues par l'article 4, lettre a, de la loi sont assurées par le paiement d'une taxe d'équipement proportionnelle aux frais d'équipement public de base du quartier considéré et à l'importance du projet présenté.

Art. 9⁽⁴⁾ Frais d'équipement public

¹ Par frais d'équipement public, il faut entendre le coût de réalisation ou de modification des voies de communication publiques prévues par le programme d'équipement tel que défini à l'article 3, alinéa 2, lettre a, de la loi, y compris leurs canalisations.

² Le plan localisé de quartier ainsi que le règlement de quartier doivent contenir les indications précises à propos des équipements qui devront être assumés par la collectivité et ceux assumés par les propriétaires.

³ Sont réservées les contributions prévues par la loi sur les eaux, du 5 juillet 1961.

Art. 10⁽⁴⁾ Assujettissement

¹ Le débiteur de la taxe d'équipement au sens de l'article 4 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.

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⁽⁴⁾ Calcul

¹ La taxe d'équipement est due par chaque propriétaire ou superficiaire à raison de l'importance des surfaces brutes de plancher assignées à sa parcelle, selon l'autorisation de construire considérée.

² La taxe d'équipement se monte en principe à 40 F le m² de surface brute de plancher à créer, sous réserve des alinéas 3, 4 et 5.

³ Lorsque le montant total des frais d'équipement publics nécessités par la réalisation du plan localisé de quartier considéré est connu et résulte du crédit que la commune intéressée est tenue d'adopter en vue du financement des travaux nécessaires, le montant de la taxe d'équipement à percevoir pour l'ensemble des constructions et installations prévues par ce plan doit correspondre à 75% du montant total de ces frais. La taxe est répartie entre les différents propriétaires concernés proportionnellement aux surfaces brutes de plancher, telles qu'elles résultent du tableau de répartition des droits à bâtir afférent au plan localisé de quartier considéré.

⁴ Dans tous les cas, la taxe d'équipement nécessaire à la réalisation des équipements publics nécessaires à la réalisation de l'ouvrage projeté par l'autorisation définitive de construire ne doit pas excéder 2,5% du coût de construction de cet ouvrage.

⁵ Le montant de 40 F le m² de surface brute de plancher à créer, visé à l'alinéa 2, est adapté à l'indice suisse des prix de la construction applicable à la région lémanique à compter du 1^{er} janvier 2004, lors de chaque écart égal ou supérieur de 5%.

Art. 11A⁽⁴⁾ Exonération

L'Etat, les communes, les établissements ou fondations de droit public sont exonérés des taxes d'équipement liées à la réalisation d'équipements publics socio-culturels, tels qu'écoles ou crèches, autres que du logement.

Art. 11B⁽⁴⁾ Taxation

La taxation s'opère sur la base d'un bordereau notifié par le département des constructions et des technologies de l'information ⁽⁵⁾ (ci-après : le département) simultanément à la délivrance d'une autorisation définitive de construire. L'article 11C est réservé.

Art. 11C⁽⁴⁾ Perception

¹ La créance découlant de la taxe visée à l'article 11A est exigible au plus tard lors de l'ouverture du chantier de construction découlant de l'autorisation de construire considérée.

² Toutefois, conformément à l'article 3, alinéa 10, 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⁽⁴⁾ 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 département 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, constituant 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.

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. ⁽³⁾

Section 2 Recouvrement

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

¹ Les taxes d'équipement et les frais résultant des mesures exécutées d'office sont mis à la charge des intéressés par la notification d'un bordereau par le département. Ce bordereau peut être frappé d'un recours, conformément aux dispositions de l'article 7 de la loi et de l'article 23 du présent règlement.

² Lorsque plusieurs personnes sont propriétaires d'un immeuble, elles sont solidairement obligées envers l'Etat au paiement de ces frais.

³ La créance de l'Etat est productive d'intérêts au taux de 5% l'an dès la notification du bordereau.

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 conseiller d'Etat chargé du département représentant l'Etat de Genève, conformément aux dispositions de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite.

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.

² L'hypothèque prend naissance, sans inscription, en même temps que la créance qu'elle garantit.

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 Conseil d'Etat peut 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.

⁴ Les intérêts, les frais de réalisation et autres légitimes accessoires de la créance sont garantis au même rang que le capital.

⁵ L'hypothèque est inscrite au registre foncier à titre déclaratif, sur la seule réquisition du département, accompagnée de la décision ou du bordereau dûment visé par le conseiller d'Etat chargé de ce département.

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⁾

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