

# **Loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire**

## **(LaLAT)**

L 1 30

Tableau historique

du 4 juin 1987

(Entrée en vigueur : 1er août 1987)

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève,

vu l'article 36 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 22 juin 1979 (ci-après : la loi fédérale);

vu l'ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire, du 28 juin 2000 (ci-après : l'ordonnance fédérale),(36)

décète ce qui suit :

### Titre I Introduction

#### Art. 1 But

La présente loi règle la procédure d'élaboration :

- a) du plan directeur cantonal au sens de l'article 8 de la loi fédérale;
- b) des plans d'affectation au sens de l'article 14 de la loi fédérale.

#### Art. 2 Compétence

1 Les autorités cantonales et communales veillent, dans les limites de leurs compétences, à coordonner leurs efforts pour atteindre les buts fixés par la législation fédérale et cantonale sur l'aménagement du territoire.

2 Elles tiennent compte, d'une part, des données naturelles et géographiques propres au canton de Genève, ainsi que des besoins spécifiques de sa population et de son économie et, d'autre part, des conceptions et plans de la Confédération et du canton de Vaud. Dans la mesure où les solutions adoptées par la France sont compatibles avec les conceptions fédérales et les besoins du canton, il en est également tenu compte.

3 Leurs actions se fondent sur les principes énoncés à l'article 3 de la loi fédérale.

4 Dans la mesure où une autre autorité n'est pas expressément désignée, le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie(66) (ci-après : département) est chargé de l'application de la présente loi.

## Titre II(35) Planification directrice

### Chapitre I(35) Plan directeur cantonal

#### Art. 3(48) Elaboration et contenu du plan directeur cantonal

1 Le plan directeur cantonal est un document destiné notamment à la coordination avec la Confédération et les cantons ainsi qu'avec les régions limitrophes. Il comprend le concept de l'aménagement cantonal, ainsi que le schéma directeur cantonal, et renseigne sur les données de base, les coordinations réglées, les coordinations en cours et les informations préalables.

##### Etudes de base

2 Le département effectue des études de base en collaboration avec les autres services cantonaux exerçant des activités ayant des effets dans le domaine de l'aménagement du territoire et dans celui de la protection de l'environnement.

##### Projet de concept de l'aménagement

3 Le département établit une première synthèse de ces études et dégage des principes qui constituent le projet de concept de l'aménagement cantonal. Le projet de concept comporte, d'une part, des principes généraux pour l'organisation future du territoire cantonal ainsi que les objectifs retenus et, d'autre part, des principes particuliers pour chaque domaine d'étude. A cet effet, il tient compte des concepts et des planifications d'importance cantonale relevant de ces autres domaines. Les principes sont accompagnés de propositions de mesures d'application.

##### Projet de schéma directeur cantonal

4 Se fondant sur le concept de l'aménagement cantonal et les études de base, le département établit des cartes et des fiches de mesures dont l'ensemble constitue le schéma directeur cantonal.

#### Art. 4(68) Commission pour l'aménagement du territoire

1 Il est institué une commission consultative cantonale pour l'aménagement du territoire (ci-après : la commission) qui participe avec le département à la définition des projets de concept de l'aménagement cantonal et de schéma directeur cantonal.

2 La commission est également chargée de participer, avec le département, au développement du Projet d'agglomération franco-valdo-genevois et du plan directeur cantonal. Dans ce cadre, elle a pour mission :

- a) de se tenir informée quant à la mise en œuvre du Projet d'agglomération franco-valdo-genevois et du plan directeur cantonal;
- b) d'assurer un accompagnement de ce projet;
- c) de veiller à la diffusion la plus large possible des informations sur les enjeux et étapes de réalisation du projet auprès des institutions et associations qu'elle représente;
- d) de faire des propositions au conseiller d'Etat chargé de la coprésidence du comité de pilotage du projet.

3 La commission, qui est présidée par le chef du département, est nommée par le Conseil d'Etat. Elle est composée des membres suivants :

- a) le conseiller d'Etat chargé du département;
- b) 1 membre de chaque parti représenté au Grand Conseil, désigné par ce dernier;
- c) 1 membre désigné en son sein par la commission d'urbanisme;
- d) 1 membre désigné en son sein par la commission des monuments, de la nature et des sites;
- e) 1 membre désigné sur proposition de la Ville de Genève;
- f) 6 membres désignés sur proposition de l'Association des communes genevoises, dont 2 au moins à titre de représentants des communes de plus de 3 000 habitants autres que la Ville de Genève, en veillant à assurer une représentation équilibrée des communes frontalières;
- g) 10 membres représentatifs des organismes et milieux intéressés par les questions touchant à l'aménagement du territoire et à l'agglomération transfrontalière.

4 Des représentants des départements et des établissements de droit public concernés par les travaux de la commission assistent, avec voix consultative, aux séances de celle-ci.

5 La commission peut constituer des sous-commissions dont la composition, les attributions et le mode de fonctionnement sont fixés selon la nature des objets et documents qu'elles ont à traiter. Les dossiers traités par les sous-commissions font l'objet d'un rapport soumis à la commission plénière.

#### Art. 5(48) Information, consultation et adoption

1 Le projet de concept de l'aménagement cantonal et le projet de schéma directeur cantonal font l'objet d'une large information du public, en particulier par la voie de la presse, de manière consécutive ou simultanée.

##### Enquête publique

2 Ils sont soumis à une enquête publique, d'une durée de 60 jours, de manière consécutive ou simultanée.

3 Les communes se déterminent sur le projet de concept de l'aménagement cantonal et le projet de schéma directeur cantonal sous forme de résolution de leur conseil municipal dans un délai de 4 mois après le terme de l'enquête publique.

## Prononcé du Grand Conseil

4 Le Conseil d'Etat adresse un rapport au Grand Conseil sur le projet de concept de l'aménagement cantonal en vue de son approbation. Le Grand Conseil se prononce sous forme de résolution dans un délai de 6 mois dès réception du rapport.

5 Le Conseil d'Etat adresse un rapport au Grand Conseil sur le projet de schéma directeur cantonal. Sur proposition du Conseil d'Etat, le Grand Conseil adopte, sous forme de résolution dans un délai de 6 mois dès réception du rapport, le plan directeur cantonal.

6 L'approbation du plan directeur cantonal par le Conseil fédéral fait l'objet d'une publication dans la Feuille d'avis officielle. Conformément à l'article 9, alinéa 1, de la loi fédérale, le plan directeur a force obligatoire pour les autorités.

7 Un exemplaire est déposé au département et dans les communes où il peut être consulté.

## Art. 6(48) Modification du plan directeur cantonal

1 Les communes peuvent en tout temps, si les conditions de l'article 9, alinéa 2, de la loi fédérale sont remplies, proposer des modifications du plan directeur cantonal en s'adressant à cet effet au Conseil d'Etat.

2 En cas de modification du plan, la procédure prévue pour son adoption doit être suivie (art. 3 à 5).

3 Toutefois, si la modification est mineure, le Conseil d'Etat peut statuer sans suivre la procédure visée à l'alinéa 2. Il publie la décision dans la Feuille d'avis officielle et la communique pour approbation à l'office fédéral compétent.

4 Les autorités concernées peuvent toutefois exiger que la procédure complète soit suivie, si elles estiment la modification importante.

## Art. 7(48) Réexamen

1 Tous les 10 ans, le plan directeur cantonal est réexaminé intégralement et, au besoin, remanié.

2 La procédure des articles 3 à 5 doit être suivie.

## Art. 8(48) Avancement des études d'aménagement

L'office fédéral compétent est tenu au courant de l'avancement des études d'aménagement faites dans le cadre de l'élaboration du plan directeur cantonal. Il en est de même pour les projets d'adaptation et de remaniement de ce dernier.

## Art. 9(48)

## Chapitre II(35) Plan directeur localisé

### Art. 10(48) Plan directeur localisé

#### Objet

1 Le plan directeur localisé fixe les orientations futures de l'aménagement de tout ou partie du territoire d'une ou plusieurs communes. Il est compatible avec les exigences de l'aménagement du territoire du canton contenues notamment dans le plan directeur cantonal.

#### Définitions

2 Le plan directeur communal est un plan directeur localisé dont le périmètre recouvre la totalité du territoire d'une ou plusieurs communes. Le plan directeur de quartier est un plan directeur localisé dont le périmètre recouvre une partie du territoire d'une ou plusieurs communes. Il affine le contenu du plan directeur cantonal ou communal, notamment en ce qui concerne l'équipement de base au sens de l'article 19 de la loi fédérale.

#### Elaboration du projet de plan directeur communal

3 Les communes sont tenues d'adopter un plan directeur communal. A cet effet, elles dressent un cahier des charges établi selon les directives du département. Le projet de plan directeur communal est ensuite élaboré en liaison avec le département et la commission cantonale d'urbanisme. Le département peut toutefois renoncer à cette exigence pour les communes de moins de 1 000 habitants qui en font la demande en la motivant.

#### Elaboration du projet de plan directeur de quartier

4 Le département peut élaborer un projet de plan directeur de quartier. Il est cependant tenu d'élaborer un tel projet de plan pour les périmètres d'aménagement coordonnés prévus par le plan directeur cantonal. A cet effet, il en transmet le cahier des charges à la commune concernée et procède à l'élaboration de ce plan, en liaison avec celle-ci et la commission d'urbanisme. Les communes peuvent également élaborer un projet de plan directeur de quartier selon la procédure prévue à l'alinéa 3.

#### Consultation publique

5 Le projet de plan directeur localisé est soumis par l'autorité initiatrice à une consultation publique de 30 jours annoncée par voie de publication dans la Feuille d'avis officielle et d'affichage dans la commune. Les maires ou les conseils administratifs des communes voisines concernées sont également consultés.

#### Observations

6 Pendant la durée de la consultation publique, chacun peut prendre connaissance du projet de plan directeur localisé à la commune et au département et adresser ses observations à l'autorité initiatrice. A l'issue de la consultation publique, la commune et le département se transmettent copie des observations reçues.

#### Approbation

7 Le département vérifie que le plan est conforme notamment au plan directeur cantonal. Dès la réception de l'accord du département, le conseil municipal adopte le plan sous forme de résolution, dans un délai de 90 jours. Le Conseil d'Etat statue dans un délai de 60 jours à moins que le conseil municipal n'ait apporté des modifications non conformes.

#### Effets

8 Le plan directeur localisé adopté par une commune et approuvé par le Conseil d'Etat a force obligatoire pour ces autorités. Il ne produit aucun effet juridique à l'égard des particuliers, lesquels ne peuvent former aucun recours à son encontre, ni à titre principal, ni à titre préjudiciel.(48) Pour autant que cela soit compatible avec les exigences de l'aménagement cantonal, les autorités cantonales, lors de l'adoption des plans d'affectation du sol relevant de leur compétence, veillent à ne pas s'écarter sans motifs des orientations retenues par le plan directeur localisé.(45)

#### Révision

9 Le plan directeur localisé peut être réexaminé et, si nécessaire, adapté selon la même procédure. Le plan directeur communal doit faire l'objet d'un nouvel examen au plus tard trois ans après l'approbation d'un nouveau plan directeur cantonal par le Conseil fédéral.

#### Subvention cantonale

10 L'élaboration d'un projet de plan directeur communal peut faire l'objet d'une subvention qui tient compte de la capacité financière de la commune, destinée à couvrir une partie des frais liés à l'établissement d'un tel document.

11 Sont réservées les dispositions particulières de procédure prévues par 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, selon le plan N° 29712A, visé à l'article 1 de celle-ci, et son règlement d'application, élaboré en collaboration avec les Villes de Genève, Carouge et Lancy.(54)

### Titre III Plans d'affectation du sol

#### Chapitre I Généralités

##### Art. 11(48) Conformité au plan directeur cantonal

1 Conformément à l'article 2, alinéa 3, les autorités cantonales et communales appliquent les principes et les objectifs du plan directeur cantonal, notamment en veillant à ce que les plans d'affectation du sol soient conformes au plan directeur cantonal et à son concept de l'aménagement cantonal. L'adoption d'un plan d'affectation du sol n'est pas subordonnée à celle, préalable, d'un plan directeur localisé.(48)

#### 5e zone

2 Les autorités cantonales et communales veillent à une utilisation judicieuse des zones à bâtir existantes. Au vu des réserves limitées de terrain à bâtir aux fins de construction de logements collectifs répondant aux besoins prépondérants d'intérêt général, elles prennent les mesures nécessaires afin de promouvoir une utilisation rationnelle des réserves de terrains en 5e zone de construction (zone résidentielle destinée aux villas).

3 Hors du périmètre d'une zone à protéger ou d'un plan de site, en application de l'alinéa précédent, le département(43) peut suspendre l'instruction de toute demande d'autorisation préalable ou définitive de construire portant sur une ou plusieurs parcelles situées en 5e zone dans un périmètre peu ou pas bâti de plus de 5 000 m<sup>2</sup>, afin d'examiner, en collaboration avec la commune, si une mesure de densification est envisageable. Dans l'hypothèse où les terrains concernés par l'autorisation sollicitée sont régis par une 5e zone résidentielle adoptée depuis moins de 10 ans au moment du dépôt de la demande d'autorisation, la présente disposition n'est applicable que si la majorité des propriétaires, en nombre et en surface, a donné son accord préalable à l'éventualité d'une modification du régime des zones.

4 Lorsqu'une mesure de densification n'est manifestement pas envisageable, notamment pour des motifs d'isolement du périmètre, d'arborisation ou de protection du patrimoine, le département(43) peut toutefois renoncer à suspendre l'instruction de la demande d'autorisation de construire. Il en informe alors le requérant dans un délai de 30 jours à compter du dépôt de celle-ci.

5 Après consultation de la commission d'urbanisme et de la commune, le département, dans le délai de suspension, présente un rapport au Conseil d'Etat afin que ce dernier puisse apprécier l'opportunité d'engager, en application de l'article 15A, une procédure de modification des limites de zone permettant d'atteindre un indice d'utilisation du sol plus élevé. Une copie du rapport est adressée à la commission d'aménagement du canton du Grand Conseil, pour information. Si le Conseil d'Etat estime inopportun l'engagement d'une telle procédure, le propriétaire reprend la libre disposition de son terrain, dans les limites des lois ou plans d'affectation du sol en vigueur. Le département(43) en informe le requérant et l'instruction est reprise sur simple demande de sa part. Dans l'hypothèse inverse, le département(43) refuse provisoirement la délivrance de l'autorisation de construire sollicitée en application de l'article 13B(63).

6 Le délai de la suspension visée à l'alinéa 3 est limité à 6 mois au maximum, à compter du dépôt de la demande d'autorisation de construire. Dans l'hypothèse d'une mesure conservatoire subséquente prise en vertu de l'article 13B(63), la durée effective de cette suspension vient en déduction du délai prévu pour l'approbation du projet de modification du régime des zones par le Grand Conseil, suite à la décision du département(43) de refuser provisoirement la délivrance de l'autorisation de construire sollicitée. Le délai prévu par cette disposition pour la mise à l'enquête publique du projet de plan d'affectation reste inchangé.

7 Est réputé peu ou pas bâti au sens de l'alinéa 3 un périmètre dont l'indice d'utilisation du sol n'excède pas 0,07.

#### Art. 12(1) Plans de zones

1 Pour déterminer l'affectation du sol sur l'ensemble du territoire cantonal, celui-ci est réparti en zones, dont les périmètres sont fixés par des plans annexés à la présente loi.

2 Les zones instituées à l'alinéa 1 sont de 3 types :

- a) les zones ordinaires;
- b) les zones de développement;
- c) les zones protégées.

Zones ordinaires

3 Les zones ordinaires ont pour objet de définir l'affectation générale des terrains qu'elles englobent.

Zones de développement

4 En vue de favoriser l'urbanisation, la restructuration de certains territoires, l'extension des villages ou de zones existantes, la création de zones d'activités publiques ou privées, le Grand Conseil peut délimiter des périmètres de développement, dits zones de développement, dont il fixe le régime d'affectation. Le Grand Conseil peut créer des zones de développement vouées à des affectations spécifiques qui précisent celles visées aux articles 19, 30 et 30A ou au besoin s'en écartent. A l'intérieur de ces périmètres, le Conseil d'Etat peut, en vue de la délivrance d'une autorisation de construire, autoriser le département à faire application des normes résultant de la zone de développement, en lieu et place de celles de la zone à laquelle elle se substitue.(60)

Zones protégées

5 Les zones protégées constituent des périmètres délimités à l'intérieur d'une zone à bâtir ordinaire ou de développement et qui ont pour but la protection de l'aménagement et du caractère architectural des quartiers et localités considérés.

Art. 13(24) Autres plans d'affectation

1 L'affectation et le régime d'aménagement des terrains compris à l'intérieur d'une ou plusieurs zones peuvent être précisés par divers types de plans et règlements, à savoir :

- a) les plans localisés de quartier visés par la loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités, du 9 mars 1929, et par la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957;
- b) les plans et règlements directeurs des zones de développement industriel ou d'activités mixtes et les plans localisés de quartier visés par la loi générale sur les zones de développement industriel ou d'activités mixtes, du 13 décembre 1984;(59)
- c) les plans de site visés par la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites, du 4 juin 1976;
- d) les règlements spéciaux visés par la loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988;
- e) les plans d'alignement visés par la loi sur les eaux, du 5 juillet 1961, la loi sur les forêts, du 20 mai 1999, et la loi sur les routes, du 28 avril 1967;(42)



- f) les plans d'affectation spéciaux attribuant les degrés de sensibilité au bruit, visés par la loi d'application de la loi fédérale sur la protection de l'environnement, du 2 octobre 1997;
- g) les plans d'utilisation du sol et leur règlement d'application visés par la loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités, du 9 mars 1929;
- h) les plans localisés de chemin pédestre visés par la loi d'application de la loi fédérale sur les chemins pour piétons et les chemins de randonnée pédestre, du 4 décembre 1998;(25)
- i) les plans d'extraction visés par la loi sur les gravières et exploitations assimilées, du 28 octobre 1999;(28)
- j) les plans de réservation de site routier visés par la loi sur les routes, du 28 avril 1967;(32)
- k) les zones de danger lié aux crues visées dans la loi sur les eaux, du 5 juillet 1961;(34)
- l) les plans localisés agricoles visés par l'article 20, alinéa 5, de la présente loi;(37)
- m) les plans localisés de quartier « Praille-Acacias-Vernets » visés par 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, selon le plan N° 29712A, visé à l'article 1 de celle-ci; (54)
- n) les plans de zones des décharges contrôlées pour matériaux inertes n'accueillant que des matériaux d'excavation non pollués visés par la loi sur la gestion des déchets, du 20 mai 1999.(57)

2 (33)

3 Les plans localisés de quartier visés à l'alinéa 1, lettre a, comprennent les programmes d'équipement au sens de l'article 19 de la loi fédérale, à savoir le type d'équipements à réaliser, soit les voies d'accès et les conduites auxquelles il est possible de se raccorder sans frais disproportionnés pour l'alimentation en eau et en énergie ainsi que pour l'évacuation des eaux usées. Ils prévoient également le délai de réalisation de ces équipements.(31)

#### Art. 13A(40) Réexamen d'un plan d'affectation du sol

1 Lorsque les circonstances se sont sensiblement modifiées, les plans d'affectation sont réexaminés et, si nécessaire, adaptés.

2 Tout propriétaire peut demander au Conseil d'Etat le réexamen d'un plan d'affectation du sol au sens de l'article 13, alinéa 1, lettres a et b, 10 ans au moins après son entrée en vigueur, une nouvelle demande ne pouvant être présentée, cas échéant, que 10 ans après le rejet de la précédente. La demande doit être accompagnée de la réponse du département à une demande de renseignement au sens de l'article 5, alinéa 4, de la loi sur les constructions et installations diverses, du 14 avril 1988 et être contresignée par la majorité, en surface et en nombre, des propriétaires et ayants droit des terrains directement concernés.

3 Le Conseil d'Etat dispose d'un délai de 3 mois pour rendre sa décision. Dans l'hypothèse où il décide d'entrer en matière, il dispose d'un nouveau délai de 6 mois pour mettre à l'enquête publique un avant-projet de plan d'affectation du sol modifiant ou abrogeant celui faisant l'objet d'une demande d'adaptation.

4 La décision de refus d'entrer en matière peut être déférée à la chambre administrative de la Cour de justice(53).

5 Tout propriétaire d'une parcelle en zone de développement ne faisant pas encore l'objet d'un plan localisé de quartier peut également, suivant la même procédure, demander au Conseil d'Etat l'adoption d'un tel plan.

#### Art. 13B(40) Sauvegarde des objectifs

1 Lorsque l'adoption, la modification ou l'abrogation d'un plan d'affectation du sol paraît nécessaire, à l'effet de prévenir une construction qui serait de nature à compromettre des objectifs d'urbanisme ou la réalisation d'équipements publics, le département(43) peut refuser une autorisation de construire sollicitée en vertu de l'article 1 de la loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988. Cette règle ne s'applique pas pour l'abrogation ou la modification d'un plan localisé de quartier en vigueur. Dans l'hypothèse où les terrains concernés par l'autorisation sollicitée sont régis par un plan d'affectation adopté depuis moins de 10 ans au moment du dépôt de la demande d'autorisation, la présente disposition n'est applicable que si la majorité des propriétaires, en nombre et en surface, a donné son accord préalable à la modification ou l'abrogation dudit plan.

2 Il ne peut s'écouler plus de 2 années entre la décision de refus et l'adoption, la modification ou l'abrogation d'un plan d'affectation du sol, la mise à l'enquête du projet devant intervenir dans les 12 mois à compter de la décision de refus. A défaut, le propriétaire reprend la libre disposition de son terrain, dans les limites des lois ou plans d'affectation du sol en vigueur, soit, dans les zones de développement, selon les normes de la zone ordinaire ou selon le plan d'affectation spécial en force.

3 Le département peut également, aux mêmes conditions, s'opposer à toute division ou morcellement de parcelle susceptible de compromettre des objectifs d'urbanisme ou la réalisation d'équipements publics.

4 Le délai cité à l'alinéa 2 est suspendu en cas de recours contre une décision prise dans le cadre de la procédure d'adoption du plan d'affectation; il en est de même en cas de référendum municipal ou cantonal.

5 En zone de développement affectée à l'équipement public, le délai à l'échéance duquel le propriétaire reprend la libre disposition de son terrain selon les normes de la zone de fond est fixé par l'article 30A, alinéa 3, aux conditions fixées par cette disposition.

#### Art. 14(3) Loi sur les constructions et les installations diverses

Les dispositions résultant des plans et règlements visés aux articles 12 et 13 sont complétées par celles de la loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988.

### Chapitre II Procédure de modification des limites de zones

## Art. 15(12) Compétence du Grand Conseil

1 Toute modification des limites des zones définies à l'article 12 est soumise à l'approbation du Grand Conseil conformément aux dispositions des articles 15A et 16.

### Compétence du Conseil d'Etat

2 Toutefois, le Conseil d'Etat est compétent pour délimiter des zones de gravières ou de décharges contrôlées pour matériaux inertes destinées exclusivement à accueillir des matériaux d'excavation non pollués au sens des articles 21A et 21B ou des plans localisés agricoles au sens de l'article 20, alinéa 4, ou des zones portant sur des surfaces de peu d'importance, mais au maximum de 1 000 m<sup>2</sup>. Dans cette dernière hypothèse, la procédure prévue pour l'adoption des plans localisés de quartier par l'article 6 de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957, est applicable par analogie.(57)

## Art. 15A(12) Proposition du Conseil d'Etat

1 A cet effet, un avant-projet de loi est élaboré par le département de sa propre initiative ou sur demande du Conseil d'Etat, du Grand Conseil ou d'une commune. La demande du Grand Conseil est exprimée sous la forme d'une motion traitée conformément à l'alinéa 5 ci-après.(30)

2 L'avant-projet est mis au point par le département, en collaboration avec la commune et la commission d'urbanisme avant qu'il ne soit soumis, sur décision du Conseil d'Etat, à la procédure prévue à l'article 16.

### Proposition des communes

3 Les communes peuvent également en tout temps solliciter du Grand Conseil la modification des limites de zones concernant leur territoire, lorsque les conditions de l'article 21, alinéa 2, de la loi fédérale sont réunies.

4 Le conseil administratif, le maire, élabore à cet effet, en liaison avec le département, un avant-projet de loi. Sur préavis du conseil municipal, exprimé sous forme de résolution, cet avant-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 16, aboutissant au dépôt d'un projet de loi au Grand Conseil.

### Proposition du Grand Conseil

5 Lorsque le Grand Conseil le demande par voie de motion, le département met au point un avant-projet conformément à l'alinéa 2 et en liaison avec la commission d'aménagement du canton. Sans retard, le département s'assure de la conformité du projet, sur le plan formel, par rapport aux exigences légales, notamment au plan directeur cantonal, apporte, le cas échéant, les adaptations nécessaires après en avoir informé la commission d'aménagement du canton et met l'avant-projet de loi à l'enquête publique, selon la procédure prévue à l'article 16.(30)

## Art. 16 Préconsultation

## Avant-projet de loi

1 L'avant-projet de loi doit être soumis à une enquête publique de 30 jours, annoncée par voie de publication dans la Feuille d'avis officielle et d'affichage dans la commune. Des avis personnels sont envoyés par le département, sous pli recommandé, aux propriétaires des terrains compris dans le périmètre lorsque le nombre de communications individuelles n'excède pas 50.(30)

## Observations

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

## Préavis communal

3 Simultanément à l'ouverture de l'enquête publique, le département transmet le projet à la commune pour qu'il soit porté à l'ordre du jour du conseil municipal. A l'issue de l'enquête, le département transmet à la commune les observations reçues. L'autorité municipale doit communiquer son préavis dans un délai de 60 jours à compter de la réception des observations. Son silence vaut approbation sans réserve.

## Projet de loi

4 Au terme de la procédure prévue aux alinéas 1 et 3 ci-dessus, le Conseil d'Etat examine s'il entend saisir le Grand Conseil du projet et s'il y a lieu d'apporter des modifications à celui-ci pour tenir compte des observations recueillies et du préavis communal. Si ce dernier est négatif, le Conseil d'Etat procède au préalable à l'audition du conseil administratif ou du maire de la commune. Si le projet de modification des limites de zone résulte d'une demande du Grand Conseil, le Conseil d'Etat est tenu de déposer un projet de loi. Le dépôt du projet de loi devant le Grand Conseil est ensuite annoncé par voie de publication dans la Feuille d'avis officielle et d'affichage dans la commune.(30)

## Opposition

5 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 changement d'affectation visé par le projet de loi peut déclarer son opposition, par acte écrit et motivé, au Conseil d'Etat.(27)

6 Le Grand Conseil statue sur les oppositions et vote le projet de loi. S'il a apporté des modifications à celui-ci, il examine préalablement s'il y a lieu de rouvrir tout ou partie de la procédure prévue au présent article.(12)

## Entrée en vigueur

7 A moins que le Grand Conseil ne l'ait fait lui-même, le Conseil d'Etat fixe la date d'entrée en vigueur de la loi votée par le Grand Conseil.(24)

Art. 17(40)

Chapitre III(1) Les zones ordinaires

## Art. 18(1) Répartition du canton

En conformité de l'article 12, alinéa 2, lettre a, le territoire du canton est réparti en zones ordinaires dont l'affectation est définie aux articles 19 à 25 ci-après.

### Section 1(1) Zones à bâtir

#### Art. 19(1) 1re, 2e et 3e zones

1 Les 3 premières zones sont destinées aux grandes maisons affectées à l'habitation, au commerce et aux autres activités du secteur tertiaire. D'autres activités peuvent y être admises lorsqu'elles ne sont pas susceptibles de provoquer des nuisances ou des inconvénients graves pour le voisinage ou le public. En fonction de leur origine historique, la délimitation de ces zones s'établit comme suit :

a) la 1re zone comprend les quartiers de la Ville de Genève qui se trouvent dans les limites des anciennes fortifications;

b) la 2e zone comprend les quartiers édifiés sur le territoire des anciennes fortifications et des quartiers nettement urbains qui leur sont contigus;

c) la 3e zone comprend les régions dont la transformation en quartiers urbains est fortement avancée.(13)

#### 4e zone

2 La 4e zone est destinée principalement aux maisons d'habitation, comportant en principe plusieurs logements. Lorsqu'elles ne sont pas susceptibles de provoquer des nuisances ou des inconvénients graves pour le voisinage ou le public, des activités peuvent également y être autorisées.

Elle est divisée en 2 classes :

a) la 4e zone urbaine (4e zone A);

b) la 4e zone rurale (4e zone B) applicable aux villages et aux hameaux. Si la loi de modification des limites de zones le prévoit, elle peut être destinée à des activités agricoles ou viticoles à titre égal ou prépondérant par rapport à l'habitat. L'article 110 de la loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988, est réservé. Le changement de destination d'une construction à vocation agricole n'est autorisé que dans la mesure où il ne lèse aucun intérêt prépondérant de l'agriculture.(67)

#### 5e zone

3 La 5e zone est une zone résidentielle destinée aux villas; des exploitations agricoles peuvent également y trouver place. Le propriétaire, l'ayant droit ou le locataire d'une villa peut, à condition que celle-ci constitue sa résidence principale, utiliser une partie de cette villa aux fins d'y exercer des activités professionnelles, pour autant qu'elles n'entraînent pas de nuisances graves pour le voisinage.(19)

## Zones industrielles et artisanales

4 Les zones industrielles et artisanales sont destinées aux constructions industrielles, artisanales et ferroviaires. L'affectation à des activités industrielles comportant, notamment dans les domaines chimique et nucléaire, un risque d'atteinte grave à l'environnement fait l'objet d'une mention spéciale approuvée par le Grand Conseil.

## Zone ferroviaire

5 La zone ferroviaire est destinée aux installations, voies de chemin de fer, gares et activités liées à l'exploitation ferroviaire. La construction de bâtiments et d'installations qui ne sont pas liés à l'exploitation ferroviaire, notamment ceux situés en dessus des voies de chemin de fer, est subordonnée à l'adoption préalable d'un plan localisé de quartier au sens de l'article 3 de la loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités, du 9 mars 1929. Dans cette hypothèse, et pour tenir compte du régime des zones limitrophes au périmètre du plan localisé de quartier, ce dernier peut, toutefois, soumettre les constructions qu'il prévoit à l'application d'autres normes que celles applicables à la 3e zone.(17)

## Zone aéroportuaire

6 La zone aéroportuaire est réservée aux constructions et installations aéroportuaires. Les constructions qui y sont édifiées sont soumises aux dispositions de la loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988, relatives à la zone industrielle. Un droit de préemption est institué au profit de l'Etat sur les immeubles compris dans cette zone. Les modalités de son exercice sont celles fixées par les articles 10 à 12 de la loi générale sur les zones de développement industriel ou d'activités mixtes, du 13 décembre 1984.(59)

## Zones d'activités mixtes

7 Dans des périmètres déterminés, le Grand Conseil peut créer une zone à bâtir, répondant aux normes de l'une des 4 premières zones de construction, affectée à des besoins particuliers notamment dans le domaine des activités. Dans la mesure où cette zone prévoit une mixité d'activités, le plan de zone fixe la nature de celles-ci, leur implantation ou à défaut leur répartition par rapport aux possibilités constructives offertes par la zone. Un plan localisé de quartier, au sens de l'article 1 de la loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités, du 9 mars 1929, ou un plan directeur, au sens de l'article 2 de la loi générale sur les zones de développement industriel ou d'activités mixtes, du 13 décembre 1984, fixe les modalités d'aménagement de la zone.(59)

## Zone affectée à de l'équipement public

8 Les zones affectées à de l'équipement public sont destinées à des constructions, autres que du logement, nécessaires à la satisfaction des besoins d'équipement de l'Etat, des communes, d'établissements ou de fondations de droit public. Sauf disposition contraire de la loi de modification des limites de zones concernée, les constructions édifiées dans les zones affectées à de l'équipement public sont soumises aux dispositions applicables à la 3e zone. Les biens-fonds compris dans ces zones sont grevés d'un droit de préemption au profit de l'Etat ou des communes intéressées, lequel est mentionné au registre foncier et s'exerce conformément aux modalités prévues par les articles 30A, alinéa 2, et 30B de la présente loi.(70)

## Section 2(1) Zone agricole

### Art. 20(1) Zone agricole

1 La zone agricole est destinée à l'exploitation agricole ou horticole. Ne sont autorisées en zone agricole que les constructions et installations qui :

- a) sont destinées durablement à cette activité et aux personnes l'exerçant à titre principal;
- b) respectent la nature et le paysage;
- c) respectent les conditions fixées par les articles 34 et suivants de l'ordonnance fédérale.(37)

### Zone viticole protégée

2 La zone viticole protégée est comprise dans la zone agricole, conformément aux dispositions de la loi sur la viticulture, du 17 mars 2000. Elle est destinée à l'exploitation de la vigne, à l'exclusion de toute autre culture pérenne, ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires à cette exploitation.(29)

3 Afin de garantir les surfaces d'assolement au sens de la législation fédérale sur l'aménagement du territoire, le département veille à ce que les terres propices à l'agriculture ne soient pas affectées à un usage autre que l'exploitation agricole ou horticole et, sur préavis de la direction générale de l'agriculture et de la nature, prend les mesures de sauvegarde à cet effet.(69)

### Plans localisés agricoles

4 A l'intérieur des secteurs de zone agricole désignés à cet effet par le plan directeur cantonal et selon les principes fixés par ce document, la délivrance d'autorisations de construire portant sur des constructions et installations excédant les limites du développement interne, au sens de l'article 16a, alinéa 3, de la loi fédérale, est subordonnée à l'adoption préalable, par le Conseil d'Etat, d'un plan localisé agricole destiné à permettre l'édification de telles constructions et installations.(57)

5 Saisi d'une demande d'autorisation de construire ayant pour objet la réalisation de constructions et installations excédant les limites d'un développement interne, au sens de l'article 16a, alinéa 3, de la loi fédérale, le département s'assure que cette requête répond sur le plan formel aux exigences légales et porte sur des périmètres désignés à cet effet par le plan directeur cantonal. Dans cette hypothèse et en cas de préavis favorable de la direction générale de l'agriculture et de la nature, le département est tenu d'élaborer, dans les meilleurs délais suivant la réception de ce préavis, un projet de plan localisé agricole, lequel est mis à l'enquête publique sans tarder.(69)

6 Lorsque la surface des constructions et installations projetées est égale ou supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>, le plan visé à l'alinéa 5 règle le gabarit, la destination et l'implantation de ces constructions et installations, en dérogeant au besoin aux normes de la 5e zone.(57)

7 L'adoption d'un plan localisé agricole suit la procédure prévue par les articles 1 et 5 de la loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités, du 9 mars 1929, pour l'adoption des plans localisés de quartier. Toutefois, le préavis communal relève de la compétence du maire ou du conseil administratif de la commune concernée. La commune doit communiquer son préavis dans un délai de 30 jours à compter de la réception des observations qui lui

sont transmises par le département dès l'issue de l'enquête publique. Le silence de la commune vaut approbation sans réserve.(57)

#### Art. 21(1) Constructions

- 1 Les bâtiments d'habitation et les bâtiments d'exploitation doivent, en principe, être groupés.
- 2 Sont considérés comme bâtiments d'habitation ceux nécessaires à l'exploitant, à sa proche famille ainsi qu'à ses employés.
- 3 Le département(43) peut assortir l'autorisation de construire d'autres conditions ou charges propres à assurer le maintien des constructions et installations à leur affectation agricole.

Section 2A(57) Zones de gravières et de décharges contrôlées pour matériaux inertes n'accueillant que des matériaux d'excavation non pollués

#### Art. 21A(57) Zones de gravières

Les zones de gravières sont destinées à l'exploitation des gravières, selon la loi sur les gravières et exploitations assimilées, du 28 octobre 1999, qui en fixe la procédure d'adoption et d'extinction. Elles sont délimitées, en règle générale, dans la zone agricole. Un plan d'extraction en fixe les modalités d'exploitation.

Art. 21B(57) Zones de décharges contrôlées pour matériaux inertes n'accueillant que des matériaux d'excavation non pollués

Les zones de décharges contrôlées pour matériaux inertes accueillant exclusivement des matériaux d'excavation non pollués sont destinées au remblayage de certains périmètres fixés dans le plan directeur y relatif prévu par la loi sur la gestion des déchets, du 20 mai 1999. Leur contenu est fixé par l'article 30A, alinéa 7, de ladite loi.

Section 3(38) Zones de hameaux

#### Art. 22(38) Zone de hameaux

1 Lorsque les circonstances le justifient, notamment lorsqu'une partie importante d'un hameau sis en zone agricole n'est manifestement plus affectée à l'agriculture, le Grand Conseil peut le déclasser en zone de hameaux. Ce déclassement se fonde sur une étude d'aménagement élaborée par la commune ou par le département, en collaboration, et après consultation des commissions concernées.

Cette étude définit notamment :



a) les mesures propres à sauvegarder le caractère architectural et l'échelle du hameau, ainsi que le site environnant ;

b) les conditions relatives aux constructions, transformations et installations à propos notamment de leur destination, de leur implantation, de leur gabarit et de leur volume;

c) les limites de cette zone selon un périmètre tracé au plus près des constructions existantes, soit à 6 mètres des façades, sauf situation particulière résultant d'éléments naturels ou construits.

2 Les zones de hameaux sont des zones spéciales au sens de l'article 18 de la loi fédérale, vouées à la protection des hameaux. La délivrance d'une autorisation de construire est subordonnée à l'adoption d'un plan de site, dont la procédure se déroule en principe simultanément à celle relative à la création de cette zone de hameaux.

3 Sauf dispositions particulières fixées par le plan de site, les normes de la 4e zone rurale sont applicables.

#### Section 4(38) Zone des bois et forêts

##### Art. 23(1) Zone des bois et forêts

1 La zone des bois et forêts comprend la surface forestière du canton, telle que déterminée par la loi sur les forêts, du 20 mai 1999.(26)

2 Cette loi définit les possibilités de constructions dans ladite zone.(26)

#### Section 5(38) Zones de verdure et de délasserment

##### Art. 24(1) Zone de verdure

1 La zone de verdure comprend les terrains ouverts à l'usage public et destinés au délasserment, ainsi que les cimetières.

2 Les constructions, installations et défrichements sont interdits s'ils ne servent l'aménagement de lieux de délasserment de plein air, respectivement de cimetières.

3 Toutefois, si la destination principale est respectée, le département(43) peut exceptionnellement, après consultation de la commission d'urbanisme, autoriser des constructions d'utilité publique dont l'emplacement est imposé par leur destination, et des exploitations agricoles.

##### Zones sportives

4 Les zones sportives sont destinées à des terrains de sports et aux installations liées à la pratique du sport. La construction de bâtiments d'une certaine importance, tels que tribunes, halles couvertes, salles de gymnastique, aménagement de parkings, peut être subordonnée à l'adoption préalable d'un

plan localisé de quartier au sens de l'article 3 de la loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités, du 9 mars 1929.(17)

#### Zones de jardins familiaux

5 Les zones de jardins familiaux sont destinées à l'aménagement de lotissements créés à cette fin par les collectivités publiques ou des groupements sans but lucratif.

#### Art. 25(1) Extension de la zone de verdure

1 Le Conseil d'Etat propose au Grand Conseil l'extension de la zone de verdure au fur et à mesure de l'accroissement des besoins de l'agglomération urbaine.

2 Il veille à inclure des surfaces répondant aux buts de ladite zone, telles que :

- a) parcs, jardins et squares situés dans les zones bâties;
- b) surfaces en bordure des cours d'eau et du lac;
- c) liaisons entre les zones d'habitat;
- d) surfaces séparant les zones d'habitat des zones industrielles;
- e) surfaces destinées au délasserment, situées à l'extérieur de l'agglomération urbaine.

3 Le Conseil d'Etat se fonde, dans l'exécution de sa tâche, sur les critères suivants :

- a) aspect naturel du site;
- b) situation par rapport à l'habitat;
- c) distribution régulière sur le territoire cantonal en tenant compte des besoins des communes;
- d) normes résultant des rapports de la commission d'urbanisme;
- e) localisation compatible avec la sauvegarde des intérêts prépondérants de l'agriculture.

#### Section 6(38) Dérogations

##### Art. 26(36) Dérogations en zone à bâtir

1 Lorsque les circonstances le justifient et s'il n'en résulte pas d'inconvénients graves pour le voisinage, le département peut déroger aux dispositions des articles 18 et 19 quant à la nature des constructions. En zone industrielle et artisanale, des activités culturelles ou festives peuvent être autorisées à ces conditions.(58)

#### Constructions en limite de zones

2 Lorsque l'implantation d'une construction est prévue à proximité immédiate ou lorsqu'elle chevauche une limite de zones sur un terrain situé dans une zone à bâtir, limitrophe d'une zone à bâtir 3 ou 4, le département(43) peut, après consultation de la commission d'urbanisme, faire bénéficier la construction prévue des normes applicables à cette dernière zone.

3 Cette dérogation n'entraîne pas de modification des limites de zones.

#### Art. 27(36) Dérogations hors des zones à bâtir

Hors des zones à bâtir, en dérogation à l'article 20, une autorisation ne peut être délivrée pour une nouvelle construction ou installation ou pour tout changement d'affectation que :

- a) si l'emplacement de la construction prévue est imposé par sa destination, et,
- b) si elle ne lèse aucun intérêt prépondérant, notamment du point de vue de la protection de la nature et des sites et du maintien de la surface agricole utile pour l'entreprise agricole.

#### Art. 27A(36) Changement d'affectation hors de la zone à bâtir ne nécessitant pas de travaux de transformation

Les changements d'affectation hors de la zone à bâtir ne nécessitant pas de travaux de transformation sont autorisés en application de l'article 24a de la loi fédérale et aux conditions fixées par cette disposition.

#### Art. 27B(36) Activités accessoires non agricoles hors de la zone à bâtir

Les activités accessoires non agricoles hors de la zone à bâtir sont autorisées en application des articles 24b de la loi fédérale et 40 de l'ordonnance fédérale et aux conditions fixées par ces dispositions.

#### Art. 27C(36) Constructions et installations existantes sises hors de la zone à bâtir et devenues non conformes à l'affectation de la zone

1 Le département(43) peut autoriser la rénovation, la transformation partielle, l'agrandissement mesuré ou la reconstruction de constructions ou installations qui ont été érigées ou transformées conformément au droit matériel en vigueur à l'époque, mais qui sont devenues contraires à l'affectation de la zone à la suite d'une modification de la législation ou des plans d'affectation du sol, dans les limites des articles 24c et 37a de la loi fédérale et 41 à 43 de l'ordonnance fédérale et aux conditions fixées par ces dispositions.

2 Les constructions visées à l'article 43 de l'ordonnance fédérale sont régies par les normes de la 4e zone. Les autres constructions existantes sont régies par les normes de la 5e zone.

#### Art. 27D(36) Exceptions de droit cantonal hors zone à bâtir

1 Le département(43) délivre les autorisations visant le maintien de l'habitation sans rapport avec l'agriculture ou le changement complet d'affectation de constructions ou installations dignes d'être protégées au sens et aux conditions fixées à l'article 24d de la loi fédérale.

2 Constituent des mesures de protection au sens de l'article 24d, alinéa 2, lettre a, de la loi fédérale, celles qui sont prévues par la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites, du 4 juin 1976, à savoir :

- a) le classement;
- b) la mise à l'inventaire, dans les limites fixées par le règlement d'application de la présente loi;
- c) le maintien par un plan de site.

#### Chapitre IV(1) Zones protégées

##### Art. 28(18) Zones protégées

Les zones de la Vieille-Ville et du secteur sud des anciennes fortifications, du vieux Carouge, les ensembles du XIXe et du début du XXe siècle, le secteur Rôtisserie-Pêlisserie, ainsi que les villages protégés font l'objet de dispositions particulières incluses dans la loi sur les constructions.

#### Chapitre V(1) Zones à protéger

##### Art. 29(1) Zones à protéger

1 Sont désignées comme zones à protéger au sens de l'article 17 de la loi fédérale :

- a) les eaux publiques et privées ainsi que les rives telles que définies par la loi sur les eaux, du 5 juillet 1961, et la loi sur le domaine public, du 24 juin 1961;
- b) les sites et paysages au sens de l'article 35 de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites, du 4 juin 1976, ainsi que les réserves naturelles;
- c) la zone de la Vieille-Ville et du secteur sud des anciennes fortifications, selon les dispositions des articles 83 à 88 de la loi sur les constructions et les installations diverses;(3)
- d) les ensembles du XIXe siècle et du début du XXe siècle, selon les articles 89 à 93 de la loi sur les constructions et les installations diverses;(3)
- e) la zone du vieux Carouge, selon les articles 94 à 104 de la loi sur les constructions et les installations diverses;(3)

- f) les villages protégés, selon les articles 105 à 107 de la loi sur les constructions et les installations diverses;(3)
- g) les zones de verdure, telles que définies à l'article 24;
- h) le site du Rhône, selon la loi sur la protection générale des rives du Rhône, du 27 janvier 1989;(4)
- i) les rives du lac, selon la loi sur la protection générale des rives du lac, du 4 décembre 1992;(9)
- j) les rives de l'Arve, selon la loi sur la protection générale et l'aménagement des rives de l'Arve, du 4 mai 1995;(22)
- k) les rives de la Versoix, selon la loi sur la protection générale et l'aménagement des rives de la Versoix, du 5 décembre 2003.(39)

2 Les normes constructives qu'impliquent la protection des cours d'eau et de leurs rives et la protection des biens et des personnes contre les dangers dus aux crues sont définies dans la loi sur les eaux. Les zones de danger dû aux crues sont comprises dans les plans d'affectation du sol prévus aux articles 12 et 13 de la présente loi.(34)

3 Les zones de danger dû aux crues fixées par un plan de zone peuvent être adoptées dans le cadre d'un autre plan d'affectation du sol au sens de l'article 13 de la présente loi, portant sur tout ou partie du même périmètre, en fonction notamment de l'état d'avancement de projets de protection contre les crues.(34)

4 Lorsque les zones de danger dû aux crues n'ont pas été fixées par un plan d'affectation du sol, le Conseil d'Etat peut les fixer par un plan d'affectation spécial visant spécifiquement cet objectif. L'article 5 de la loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités, du 9 mars 1929, est applicable par analogie.(34)

## Chapitre VI(1) Zones de développement

### Art. 30(59) Zones de développement

Les zones de développement sont régies, selon leur affectation, par la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957, et par la loi générale sur les zones de développement industriel ou d'activités mixtes, du 13 décembre 1984.

### Art. 30A(11) Zone de développement affectée à l'équipement public

1 Les biens-fonds compris dans les zones définies aux alinéas 1 à 4 de l'article 19 peuvent être inclus dans une zone de développement affectée à de l'équipement public, c'est-à-dire aux constructions, autres que du logement, nécessaires à la satisfaction des besoins d'équipement de l'Etat, des communes, d'établissements ou de fondations de droit public. Les périmètres définis à cette fin sont créés en fonction d'équipements existants ou en prévision de besoins futurs.

2 Les biens-fonds compris dans une zone de développement affectée à de l'équipement public sont grevés d'un droit de préemption au profit de l'Etat ou des communes intéressées, lequel est mentionné au registre foncier. Lorsque ces biens-fonds sont destinés à des équipements cantonaux, le droit de préemption de l'Etat est prioritaire sur celui des communes. S'ils sont destinés à des équipements communaux, le droit de préemption de l'Etat est subsidiaire à celui des communes concernées. L'article 30B ci-après règle les modalités d'exercice du droit de préemption.

3 Lorsque le propriétaire d'un bien-fonds inclus dans une zone de développement affectée à de l'équipement public en fait la demande, le bénéficiaire du droit de préemption est tenu d'exercer ce droit dans un délai de 2 ans et selon les modalités de l'article 30B. A défaut, et sous réserve de l'application d'autres lois, le propriétaire reprend la libre disposition de son bien-fonds selon les normes de la zone de fond. Le délai de 2 ans est toutefois suspendu en cas de recours contre la décision d'exercice du droit de préemption.

4 Le Grand Conseil peut en outre déclarer d'utilité publique, au sens de l'article 3 de la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, du 10 juin 1933, l'acquisition de tout ou partie des biens-fonds compris dans une zone de développement affectée à l'équipement public.

#### Art. 30B(11) 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 en vertu de l'article 30A est tenu d'en aviser immédiatement le Conseil d'Etat et la commune du lieu de situation au plus tard dès le dépôt de l'acte au registre foncier. Il leur communique simultanément une copie certifiée conforme à cet acte.

##### Dépôt

2 L'avis institué en vertu de l'alinéa 1 ouvre le droit de préemption qui doit être exercé par son bénéficiaire selon les règles prévues aux alinéas 3 à 5.

##### Droit d'être entendu

3 Lorsque le Conseil d'Etat ou la commune envisage d'exercer son droit de préemption, le préempteur 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 préempteur notifie, de manière séparée, aux parties liées par l'acte :

- a) soit la décision de renoncer à l'exercice du droit de préemption, celui de la collectivité publique qui en bénéficie à titre subsidiaire étant réservé;
- b) soit sa décision d'acquérir le bien-fonds aux prix et conditions fixés dans l'acte;
- c) soit son offre d'acquérir 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, du 10 juin 1933.

Si l'avis et la copie de l'acte visés à l'alinéa 1 parviennent au Conseil d'Etat et à la commune intéressée 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.

5 Dans le cas prévu à l'alinéa 4, lettre a, le préempteur avise la collectivité publique intéressée à titre subsidiaire en même temps que les intéressés. Celle-ci, dans un délai de 30 jours suivant cette notification, notifie à son tour aux parties liées par l'acte :

a) soit sa décision de renoncer à l'exercice du droit de préemption;

b) soit sa décision d'acquérir le bien-fonds aux prix et conditions fixés dans l'acte;

c) soit son offre d'acquérir le bien-fonds aux prix et conditions fixés par elle 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, du 10 juin 1933.

#### Remboursement des frais

6 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 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

7 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 le préempteur, au taux usuel d'une hypothèque en premier rang.

#### Voie de recours

8 Le recours à la chambre administrative de la Cour de justice<sup>(53)</sup> contre la décision de l'Etat ou de la commune d'exercer son droit de préemption est réservé.<sup>(27)</sup>

### Titre IIIA<sup>(51)</sup> Compensation des plus-values et indemnisation

#### Art. 30C<sup>(51)</sup> Principe

Les avantages et les inconvénients décrits aux articles 30E et 30F résultant de mesures d'aménagement du territoire font l'objet d'une compensation, selon les articles 30D à 30O.

#### Art. 30D<sup>(51)</sup> Fonds de compensation

1 Un fonds de compensation recueille le produit des taxes perçues en vertu des articles 30E et suivants. Il finance, dans la mesure de ses disponibilités :

a) les équipements communaux, à l'exception des équipements visés à l'article 19 de la loi fédérale, en fonction de la capacité financière de la commune concernée;

b) le fonds de compensation agricole prévu par la loi sur la promotion de l'agriculture, du 21 octobre 2004;

c) les indemnités versées en application de l'article 30F.

2 La répartition du produit des taxes perçues entre les bénéficiaires définis aux lettres a et b de l'alinéa 1 est fixée par voie réglementaire après consultation des milieux concernés.

3 Le fonds de compensation verse à la trésorerie générale de l'Etat de Genève les montants qui, sans la taxation prévue à l'article 30J, auraient été perçus au titre de l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers.(65)

4 Le Conseil d'Etat présente au Grand Conseil, à la fin de chaque législature, un rapport sur l'utilisation du fonds.

#### Art. 30E(51) Avantage

1 L'augmentation de valeur d'un bien-fonds consécutive à une mesure d'aménagement est réputée avantage majeur constituant une plus-value lorsque celle-ci représente un montant total égal ou supérieur à 100 000 F.

2 Par mesure d'aménagement, on entend la création d'une zone à bâtir ou d'une zone de développement en lieu et place d'une zone inconstructible.

#### Art. 30F(51) Indemnisation

1 Une indemnité ne peut être versée que lorsque les inconvénients provoqués par une mesure d'aménagement sont équivalents à une expropriation matérielle.

2 Mention est faite au registre foncier de tels versements.

#### Art. 30G(51) Assujettissement

1 Le débiteur de la taxe sur la plus-value résultant d'une mesure d'aménagement au sens de l'article 30E est le propriétaire du bien-fonds au moment de l'adoption de celle-ci.

2 Lorsque plusieurs personnes sont propriétaires d'un bien-fonds, elles sont solidairement obligées envers l'Etat.

#### Exemption

3 L'Etat et les communes sont exemptés de la taxe sur la plus-value.(64)



#### Art. 30H(51) Calcul de la plus-value

1 La plus-value équivaut à la différence de la valeur du bien-fonds, considérée avant et après l'adoption de la mesure d'aménagement au sens de l'article 30E. Elle est calculée sur la base des éléments déterminants existant au moment où la mesure d'aménagement est adoptée.

2 Avant le déclassement, la valeur du bien-fonds est égale au prix payé pour l'acquisition du bien augmenté des impenses ou, à défaut de prix, à sa valeur vénale.

3 Après le déclassement, la valeur du bien-fonds pour les zones à bâtir ordinaires tient notamment compte de l'affectation et de l'indice d'utilisation du sol. Pour les zones de développement, elle tient compte des normes généralement appliquées dans les plans financiers, au titre des conditions particulières applicables aux projets de construction au sens de l'article 2, alinéa 1, lettre b, de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957.

4 Dans le calcul final de la plus-value, une somme de 30 F par m<sup>2</sup> est forfaitairement portée en déduction.

5 Il est tenu compte, cas échéant, des mesures de compensation simultanées consenties par le débiteur de la taxe sur la plus-value.

#### Art. 30I(51) Taux de la taxe

1 Le taux de la taxe sur la plus-value est de 20%.<sup>(64)</sup>

2 Le montant de la taxe est adapté à l'indice suisse des prix à la consommation à dater de la notification du bordereau.

#### Art. 30J(51) Taxation

La taxation s'opère sur la base d'un bordereau notifié par le département simultanément à l'adoption de la mesure d'aménagement considérée. En cas d'annulation de la mesure d'aménagement par un tribunal, la décision de taxation est nulle de plein droit. La décision de taxation fait l'objet d'une mention au registre foncier. L'article 30I, alinéa 2, est réservé.

#### Art. 30K(51) Perception

La créance découlant de la taxe est exigible lors de l'aliénation du terrain ou 90 jours après l'entrée en force de l'autorisation définitive de construire.

#### Art. 30L(64) Reconsidération

Au cas où, postérieurement à la taxation au sens de l'article 30J et jusqu'à l'exigibilité de la créance au sens de l'article 30K, l'un des éléments entrant dans le calcul de celle-ci subit une modification de

nature à influencer sensiblement les possibilités de mise en valeur du terrain et pour autant que celui-ci n'ait pas changé de propriétaire, le département peut, d'office ou à la demande de ce propriétaire, jusqu'à la perception de la créance au plus tard, procéder à une reconsidération de la taxation.

#### Art. 30M(51) Hypothèque légale

1 Le paiement des taxes prévues au présent titre est garanti par une hypothèque légale. L'hypothèque prend naissance, sans inscription, en même temps que la créance qu'elle garantit. Elle est en premier rang, en concours avec les autres hypothèques légales de droit public, et prime tout autre gage immobilier.

2 L'hypothèque est inscrite au registre foncier à titre déclaratif, sur la seule réquisition du département(62), accompagnée du bordereau de taxation.

3 L'hypothèque est radiée, sur réquisition prise sans tarder du département, au paiement complet de la taxe.(64)

#### Art. 30N(51) Recouvrement

1 Les bordereaux définitifs relatifs au paiement des taxes, établis en application de l'article 30J, sont assimilés à des jugements exécutoires au sens de l'article 80 de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, du 11 avril 1889. Le recouvrement est poursuivi à la requête du département, conformément aux dispositions de ladite loi.

2 Les dispositions de l'article 86A de la loi générale sur les contributions publiques, du 9 novembre 1887, sont, le cas échéant, applicables au recouvrement de la taxe.

3 Le paiement de la taxe prévue au présent titre constitue, le cas échéant, une impense déductible au sens de l'article 82, alinéa 8, de la loi générale sur les contributions publiques, du 9 novembre 1887, et son acquittement ne dispense pas l'aliénateur ou ses ayants cause de tous autres impôts prévus par cette loi.

#### Art. 30O(51) Règlement

Le Conseil d'Etat peut fixer par voie de règlement les modalités d'application des articles 30C à 30N.

### Titre IV(1) Restrictions de droit public

#### Art. 31(1) Restrictions à la propriété

Les restrictions au droit de propriété instituées par l'article 19, alinéas 5 et 6, existent sans inscription au registre foncier. Toutefois, il peut en être fait mention sur la seule réquisition du département(43) dès l'approbation des plans d'affectation par le Grand Conseil.

## Titre V(3) Dispositions finales et voies de recours

### Art. 32(3) Plans de zones

1 Les plans de zones de construction au sens de l'article 10 de la loi originale sur les constructions et les installations diverses, du 25 mars 1961, ayant force de loi au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi constituent les plans de zones annexés(a) à celle-ci au sens de l'article 12.

2 A la 5e zone résidentielle (5e zone A) et à la 5e zone agricole (5e zone B) telles que définies par la loi originale sur les constructions et les installations diverses, du 25 mars 1961, correspondent dorénavant les périmètres désignés respectivement sous les vocables de 5e zone (art. 19, al. 3) et la zone agricole (art. 20).

### Art. 33(1) Plans communaux

Le Conseil d'Etat est chargé, au fur et à mesure des besoins, d'établir et d'adopter des plans de détail montrant, à plus grand échelle, les limites exactes des zones figurant aux plans de zones pour l'ensemble du territoire cantonal.

### Art. 34(40) Recours contre les décisions du département

1 Les modalités de recours prévues aux articles 145 à 150 de la loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988, sont applicables aux décisions du département(43) prises en vertu des articles 13B, ainsi que 18 à 29 de la présente loi.

2 Les décisions prises en application des articles 30J et 30L peuvent faire l'objet d'un recours au Tribunal administratif de première instance, dans sa composition prévue par l'article 44 de la loi de procédure fiscale, du 4 octobre 2001.(64)

### Art. 35(24) Recours contre les plans d'affectation du sol

1 Les décisions par lesquelles le Grand Conseil, respectivement le Conseil d'Etat adopte les plans d'affectation du sol visés aux articles 12 et 13, alinéa 1, lettres a à f et i, de la présente loi peuvent faire l'objet d'un recours à la chambre administrative de la Cour de justice(53).(28)

2 Le délai de recours est de 30 jours dès la publication de la décision dans la Feuille d'avis officielle pour les plans visés à l'article 13 ou dès la publication de l'arrêté de promulgation de la loi pour les plans visés à l'article 12.

3 Les communes et les associations d'importance cantonale ou actives depuis plus de 3 ans qui, aux termes de leurs statuts, se vouent par pur idéal à l'étude de questions relatives à l'aménagement du territoire, à la protection de l'environnement ou à la protection des monuments, de la nature ou des sites ont qualité pour recourir.(27)

4 Le recours n'est recevable que si la voie de l'opposition a été préalablement épuisée.

5 La loi sur la procédure administrative, du 12 septembre 1985, est applicable.

6 Le recours contre les plans d'utilisation du sol et leurs règlements d'application est régi par l'article 15F de la loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités, du 9 mars 1929.

#### Art. 35A(56) Demandes d'indemnité

Les demandes d'indemnité pour expropriation matérielle au sens de l'article 30F peuvent être adressées au Tribunal administratif de première instance, siégeant dans la composition prévue par l'article 36 de la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, du 10 juin 1933(61), dans un délai de 5 ans à dater de l'entrée en vigueur de la mesure d'aménagement considérée. Une transaction judiciaire peut intervenir pendant la procédure à tous les stades de celle-ci.

#### Art. 36(35) Dispositions transitoires

Modification du 29 novembre 2002

1 Les communes disposent d'un délai de 3 ans à compter de l'entrée en vigueur de l'article 11A pour établir leur plan directeur communal.

Modifications du 1er juillet 2010

2 Les articles 30C à 30O, 34, alinéa 2, et 35A ne sont pas applicables aux mesures d'aménagement adoptées avant le 1er janvier 2005.(51)

3 Pour les mesures d'aménagement adoptées entre le 1er janvier 2005 et le 1er janvier 2011, seuls sont assujettis les propriétaires qui, à cette dernière date, n'ont pas aliéné leur terrain ou ne sont pas au bénéfice d'une autorisation définitive de construire entrée en force.(51)

Modification du 4 octobre 2013

4 Le taux de 20% de la taxe sur la plus-value (art. 30I, al. 1) prévu par le nouveau droit ne s'applique qu'aux biens-fonds faisant l'objet de mesures d'aménagement du territoire adoptées dès la date de son entrée en vigueur. Le taux de 15% prévu par l'ancien droit demeure applicable aux biens-fonds ayant fait l'objet de mesures d'aménagement du territoire adoptées avant cette date.(64)