

Loi modifiant la loi générale sur les zones de développement (LGZD) (Réforme PLQ) (11305)

L 1 35

du 23 janvier 2015

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

Art. 1 **Modifications**

La loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957, est modifiée
comme suit :

Art. 2, al. 3 (nouvelle teneur)

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

Art. 3, al. 1, lettres a, c et e (nouvelle teneur) et lettre g (nouvelle), al. 2 (nouveau, les al. 2 à 12 anciens devenant les al. 3 à 13), al. 3, lettre b, al. 5 et 6 (nouvelle teneur), al. 7 (nouveau, les al. 7 à 13 anciens devenant les al. 8 à 14), al. 8, 13 et 14 (nouvelle teneur)

¹ Les plans localisés de quartier prévoient notamment :

- a) l'implantation à l'intérieur d'une aire d'implantation d'une surface
supérieure d'au plus le double de celle d'implantation, le gabarit et la
destination des bâtiments à construire;
- c) les terrains réservés aux équipements publics autres que ceux visés à
l'alinéa 3 et leur éventuelle cession gratuite dans la mesure de la
contrepartie offerte par les reports de droits à bâtir prévus par le tableau
et schéma de répartition et localisation des droits à bâtir visé à la lettre
g;
- e) le nombre de places de parage, les places extérieures, l'aire
d'implantation des places extérieures et des garages souterrains, ainsi
que les secteurs d'accès aux places de parage et aux
garages souterrains;

g) un tableau et schéma de répartition et localisation des droits à bâtir, auquel seul peut se substituer celui résultant d'un éventuel accord ultérieur de tous les propriétaires concernés et du département de l'aménagement, du logement et de l'énergie, l'indice d'utilisation du sol et l'indice de densité.

² Dans les grands périmètres, les plans localisés de quartier peuvent en outre prévoir un ou plusieurs sous-périmètres où seuls sont fixés la surface brute de plancher, les droits à bâtir des terrains concernés ainsi que, sauf convention particulière couvrant l'ensemble du périmètre, la participation aux frais d'équipements communs couverts par la taxe d'équipement prévue à l'article 4. Ce ou ces sous-périmètres sont réservés à l'adoption ultérieure de plans localisés de quartier couvrant un ou plusieurs de ces sous-périmètres et respectant la surface brute de plancher, les droits à bâtir ainsi que la participation aux frais d'équipements communs qui leur sont ainsi assignés. Dans cette hypothèse afin de mieux garantir le principe de l'équivalence des droits à bâtir, le tableau et schéma de répartition et localisation des droits à bâtir peut prévoir des reports, d'un sous-périmètre à un autre, respectivement à un autre secteur du même plan localisé de quartier, de droits à bâtir attachés à des terrains compris dans une même catégorie de zone. L'article 2, alinéa 2, reste applicable à ces sous-périmètres.

³ En outre, ils prévoient les éléments de base du programme d'équipement, soit :

b) les emprises qui doivent être cédées gratuitement au domaine public ainsi que les servitudes de passages ou autres servitudes nécessaires à la réalisation du plan;

Effets

⁵ Les projets de construction établis selon les normes d'une zone de développement doivent être conformes aux plans localisés de quartier adoptés en application de l'article 2. Toutefois, lors du contrôle de conformité des requêtes en autorisation de construire avec le plan localisé de quartier, le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie peut admettre, ou même prescrire s'agissant du nombre de places de parcage pour autant que ce nombre ne varie pas de plus de 10%, que le projet s'écarte du plan, pour autant que l'indice d'utilisation du sol et l'indice de densité soient respectés et, dans la mesure où la mise au point technique du dossier ou un autre motif d'intérêt général, notamment la construction de logements supplémentaires, le justifie. Il en va de même pour la réalisation des éléments d'équipement de base visés à l'alinéa 3, lettre c.

⁶ Sont réputés conformes au plan localisé de quartier au sens de l'alinéa précédent les projets de construction prévoyant des implantations différentes

de bâtiments, places extérieures ou garages souterrains à construire, mais respectant les aires d'implantation visées à l'alinéa 1, lettres a et e, ou prévoyant des accès aux places de parcage et aux garages souterrains différents de ceux pouvant figurer sur le plan mais situées dans les secteurs d'accès aux places de parcage et aux garages souterrains. Il en va de même des modifications des espaces libres jouxtant l'implantation des bâtiments et compris à l'intérieur de l'aire d'implantation.

⁷ Est réputée de peu d'importance et constitutive d'un motif d'intérêt général ou technique au sens de l'alinéa 5, justifiant que le projet de construction s'écarte d'un plan localisé de quartier, la diminution du nombre de places de parcage pour tenir compte d'écarts des projets de construction par rapport au plan ou d'éventuelles modifications du règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés, du 23 juillet 2008, en particulier des ratios de stationnement en matière de logements d'utilité publique, survenues postérieurement à l'adoption de ce plan.

Déclaration d'utilité publique

⁸ L'aliénation des droits et immeubles nécessaires à la réalisation des éléments de base du programme d'équipement visés à l'alinéa 3 est déclarée d'utilité publique au sens de l'article 3, alinéa 1, lettre b, de la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, du 10 juin 1933. Les propriétaires peuvent, si nécessaire, demander au Conseil d'Etat de décréter l'expropriation à leur profit, selon les modalités prévues par les articles 30 et suivants de cette loi.

¹³ Dans les deux cas prévus à l'alinéa 12, les propriétaires peuvent faire l'avance des frais nécessaires; ces frais sont répartis en proportion des surfaces brutes de plancher constructibles dont chaque parcelle dispose selon le plan. Dans un délai d'un an à compter de l'achèvement des travaux d'équipement à charge de la commune, celle-ci rembourse aux propriétaires la totalité de leurs avances de frais, y compris les intérêts. Dans ce cas, la taxe d'équipement prévue à l'article 4 est exigible sitôt le remboursement effectué.

¹⁴ Le délai de 2 ans visé à l'alinéa 9 s'applique également aux Services industriels de Genève pour la réalisation des éléments de base du programme d'équipement visés à l'alinéa 3, lettre c.

Art. 4, al. 1, lettre d (nouvelle teneur), al. 4 (nouvelle teneur) et al. 5 (nouveau)

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

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

⁴ En exécution de l'alinéa 1, lettre d, et de l'article 3, alinéa 4, lettre b, le Conseil d'Etat peut exiger, soit par règlement de quartier, soit par décision particulière, que soit réalisé un remaniement parcellaire, à l'intérieur de tout ou partie du périmètre du plan pour permettre la réalisation de constructions conformes au plan, dès le stade de la procédure d'autorisation de construire. Le règlement annexé au plan localisé de quartier peut imposer un remaniement parcellaire dans la mesure où les droits à bâtir sont répartis équitablement entre les propriétaires concernés ou sur la base d'un accord conclu entre eux.

Cessions fiduciaires de droits à bâtir

⁵ Afin de favoriser la réalisation du plan localisé de quartier, les droits à bâtir ne pouvant s'exercer dans un sous-périmètre peuvent être soumis à l'obligation d'une cession fiduciaire à l'Etat de Genève, à charge pour celui-ci de les rétrocéder aux mêmes conditions au cédant initial si celui-ci, ou son successeur, démontre être en mesure de poursuivre lui-même ou par l'intermédiaire d'un tiers leur réalisation ou, à défaut, de les céder à des tiers au prix maximal admis par l'Etat dans les plans financiers, le prix de vente étant rétrocédé au cédant initial ou à ses successeurs ou à toute autre personne qu'il aurait désigné.

Art. 5A, al. 1 et 2 (nouvelle teneur)

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

Elaboration du projet de plan localisé de quartier par la commune

² Les communes peuvent également solliciter en tout temps du Conseil d'Etat l'adoption, la modification ou l'abrogation d'un plan localisé de quartier concernant leur territoire. A cet effet, le Conseil administratif, le maire,

élabore, en liaison avec le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie et la commission d'urbanisme, un projet de plan localisé de quartier, dans le cadre d'un processus de concertation avec les particuliers intéressés à développer le périmètre, les habitants, propriétaires et voisins du quartier ainsi que les associations concernés. Sur préavis du Conseil municipal exprimé sous forme de résolution, le projet est transmis au Conseil d'Etat, lequel, après s'être assuré qu'il répond sur le plan formel aux exigences légales, est alors tenu d'engager la procédure prévue à l'article 6.

Art. 12, al. 1 (abrogé), al. 2 (nouvelle teneur) et al. 5 (nouveau)

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

Modifications du 23 janvier 2015

⁵ La teneur de l'article 3, alinéa 1, qui prévalait avant le (date d'entrée en vigueur de la loi 11305), reste applicable aux plans localisés de quartier adoptés ou aux projets de plans localisés de quartier mis à l'enquête publique avant cette date.

Art. 2 Modifications à d'autres lois

¹ La loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités, du 9 mars 1929 (L 1 40), est modifiée comme suit :

Art. 1, al. 2 et 3 (nouvelle teneur)

Elaboration du projet de plan localisé de quartier par le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie

² A cet effet, un projet de plan localisé de quartier est élaboré par le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (ci-après : département) de sa propre initiative ou sur demande du Conseil d'Etat ou d'une commune; il est mis au point par le département, en collaboration avec la commune, et la commission d'urbanisme et les particuliers intéressés à développer le périmètre, sur la base d'un avant-projet étudié par le département, la commune ou des particuliers intéressés à développer le périmètre dans le cadre d'un processus de concertation avec ces derniers, les habitants, propriétaires et voisins du quartier ainsi que les associations et la commune concernées.

Elaboration du projet de plan localisé de quartier par la commune

³ Les communes peuvent également solliciter en tout temps du Conseil d'Etat l'adoption, la modification ou l'abrogation d'un plan localisé de quartier

concernant leur territoire. A cet effet, le Conseil administratif, le maire, élabore, en liaison avec le département et la commission d'urbanisme, un projet de plan localisé de quartier, dans le cadre d'un processus de concertation avec les particuliers intéressés à développer le périmètre, les habitants, propriétaires et voisins du quartier ainsi que les associations concernés. Sur préavis du Conseil municipal exprimé sous forme de résolution, le projet est transmis au Conseil d'Etat, lequel, après s'être assuré qu'il répond sur le plan formel aux exigences légales, est alors tenu d'engager la procédure prévue à l'article 5.

Art. 3, al. 1, lettres a, c et e (nouvelle teneur) et lettre g (nouvelle), al. 3, phrase introductive, 4 et 5 (nouvelle teneur), al. 6 (nouveau, les al. 6 à 12 anciens devenant les al. 7 à 13), al. 12 et 13 (nouvelle teneur)

¹ Les plans localisés de quartier prévoient notamment :

- a) l'implantation à l'intérieur d'une aire d'implantation d'une surface supérieure d'au plus le double de celle d'implantation, le gabarit et la destination des bâtiments à construire;
- c) les terrains réservés aux équipements publics autres que ceux visés à l'alinéa 3;
- e) le nombre de places de parcage, les places extérieures, l'aire d'implantation des places extérieures et des garages souterrains, ainsi que les secteurs d'accès aux places de parcage et aux garages souterrains;
- g) un tableau et schéma de répartition et localisation des droits à bâtir, auquel seul peut se substituer celui résultant d'un éventuel accord ultérieur de tous les propriétaires concernés et du département, l'indice d'utilisation du sol et l'indice de densité.

³ Les plans localisés de quartier indiquent, le cas échéant :

Effets

⁴ Les projets de construction établis selon les normes d'une zone de développement doivent être conformes aux plans localisés de quartier adoptés en application de l'article 2. Toutefois, lors du contrôle de conformité des requêtes en autorisation de construire avec le plan localisé de quartier, le département peut admettre, ou même prescrire s'agissant du nombre de places de parcage pour autant que ce nombre ne varie pas de plus de 10%, que le projet s'écarte du plan, pour autant que l'indice d'utilisation du sol et l'indice de densité soient respectés et dans la mesure où la mise au point technique du dossier ou un autre motif d'intérêt général, notamment la

construction de logements supplémentaires, le justifie. Il en va de même pour la réalisation des éléments d'équipement de base visés à l'alinéa 2, lettre b.

⁵ Sont réputés conformes au plan localisé de quartier au sens de l'alinéa précédent les projets de construction prévoyant des implantations différentes de bâtiments, places extérieures ou garages souterrains à construire, mais respectant les aires d'implantation visées à l'alinéa 1, lettres a et e, ou prévoyant des accès aux places de parcage et aux garages souterrains différents de ceux pouvant figurer sur le plan mais situées dans les secteurs d'accès aux places de parcage et aux garages souterrains. Il en va de même des modifications des espaces libres jouxtant l'implantation des bâtiments et compris à l'intérieur de l'aire d'implantation.

⁶ Est réputée de peu d'importance et constitutive d'un motif d'intérêt général ou technique au sens de l'alinéa 5, justifiant que le projet de construction s'écarte d'un plan localisé de quartier, la diminution du nombre de places de parcage pour tenir compte d'écarts des projets de construction par rapport au plan ou d'éventuelles modifications du règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés, du 23 juillet 2008, en particulier des ratios de stationnement en matière de logements d'utilité publique, survenues postérieurement à l'adoption de ce plan.

¹² Dans les deux cas prévus à l'alinéa 11, les propriétaires peuvent faire l'avance des frais nécessaires; ces frais sont répartis en proportion des surfaces brutes de plancher constructibles dont chaque parcelle dispose selon le plan. Dans un délai d'un an à compter de l'achèvement des travaux d'équipement à charge de la commune, celle-ci rembourse aux propriétaires la totalité de leurs avances de frais, y compris les intérêts.

¹³ Le délai de 2 ans visé à l'alinéa 8 s'applique également aux Services industriels de Genève pour la réalisation des éléments de base du programme d'équipement visés à l'alinéa 2, lettre b.

Art. 35, al. 1 (abrogé) et al. 4 (nouveau)

Modifications du 23 janvier 2015

⁴ La teneur de l'article 3, alinéa 1, qui prévalait avant le (date d'entrée en vigueur de la loi 11305), reste applicable aux plans localisés de quartier adoptés ou aux projets de plans localisés de quartier mis à l'enquête publique avant cette date.

² La loi sur l'organisation des Services industriels de Genève, du 5 octobre 1973 (L 2 35), est modifiée comme suit :

Art. 30, al. 1 (nouvelle teneur)

¹ Les Services industriels étudient et exécutent les travaux relevant de leur but qui leur sont demandés par l'Etat, la Ville de Genève et les autres communes genevoises. Pour la réalisation des éléments de base du programme d'équipement fixés par les plans localisés de quartier, ils se conforment au délai fixé par les articles 3, alinéa 13, de la loi générale sur les zones de développement, du 26 juin 1957, et 3, alinéa 12, de la loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités, du 29 mars 1929.

³ La loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, du 10 juin 1933 (L 7 05), est modifiée comme suit :

Art. 2, al. 1 (nouvelle teneur)

¹ Peuvent faire l'objet de l'expropriation : les droits réels immobiliers (propriété et droits réels restreints), les droits immobiliers résultant des dispositions légales en matière de rapports de voisinage, les droits personnels portant sur des immeubles, qu'ils appartiennent à des communes, à des établissements publics ou à des particuliers, ainsi que les droits à bâtir résultant des schémas de répartition et de localisation de tels droits figurant dans les plans localisés de quartier ou résultant de l'accord du département de l'aménagement, du logement et de l'énergie et de tous les propriétaires concernés qui pourrait s'y substituer et qui doivent être exercés sur une autre surface que celles correspondant aux parcelles auxquelles ils sont attachés.