

Source [SILGENEVE PUBLIC](#)

## Dernières modifications au 24 mai 2023

### Annexe au règlement d'application de la loi générale sur les zones de développement (RGZD2)

L 1 35.04

Règlement de quartier  
Projet type

du 20 décembre 1978

---

Le CONSEIL D'ÉTAT de la République et canton de Genève,  
vu le plan des zones de construction de la commune de  
vu la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957,  
arrête :

## Chapitre I Constructions et aménagement

### Art. 1<sup>(1)</sup> Indice d'utilisation

<sup>1</sup> L'indice d'utilisation du sol est déterminé par le plan localisé de quartier n°..... Sauf dispositions contraires de ce dernier, chaque parcelle ou partie de parcelle comprise à l'intérieur du périmètre du plan bénéficie d'un droit à bâtir équivalent à cet indice.

<sup>2</sup> L'implantation, la largeur, le gabarit ainsi que la destination des constructions sont fixés par le plan. Dans le cadre du périmètre d'implantation des bâtiments figurant au plan, le département du territoire<sup>(11)</sup> détermine la longueur et la largeur des bâtiments projetés, notamment en fonction de la typologie des logements.

<sup>3</sup> Si l'implantation des constructions projetées ne permet pas à chaque parcelle prise isolément, de bénéficier de son droit à bâtir ou si la réalisation d'opérations ultérieures l'exige, la délivrance des autorisations de construire est subordonnée à la production d'un plan de remaniement parcellaire accepté par les propriétaires concernés.

<sup>4</sup> A défaut d'accord, le Conseil d'Etat peut imposer un tel plan.

### Art. 2 Architecture

L'unité architecturale de chaque bloc d'immeubles doit être assurée; en conséquence la construction ne peut être autorisée et entreprise que par bloc, à moins que des garanties suffisantes (servitudes, cessions fiduciaires) ne soient fournies.

### Art. 3 Garages et stationnement<sup>(5)</sup>

<sup>1</sup> Des places de stationnement et des garages pour véhicules à moteur seront prévus en nombre suffisant, ainsi que des garages pour les cycles et les chars d'enfant.

<sup>2</sup> Les garages doivent être construits en sous-sol.

<sup>3</sup> Les dispositions du règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés, du 17 mai 2023, sont applicables.<sup>(12)</sup>

### Art. 4 Espaces libres

<sup>1</sup> Les espaces libres entre les constructions, y compris les toitures des garages en sous-sol, doivent être engazonnés et plantés.

<sup>2</sup> Les places de stationnement et garages sont aménagés de manière à réserver le plus d'espaces verts.

<sup>3</sup> Des places de jeux ou de sports peuvent être aménagées dans les espaces libres.

### Art. 5 Voies privées et publiques

Le Conseil d'Etat peut, selon les besoins, modifier ou déterminer la destination, la nature, le tracé et les dimensions des voies de communication figurant au plan n°.....

#### **Art. 6 Accès**

La position et l'aménagement des accès charretiers aux voies publiques sont déterminés par le département du territoire<sup>(11)</sup>.

#### **Art. 7 Développement du quartier**

<sup>1</sup> Le Conseil d'Etat peut fixer, après consultation de la commune, les étapes, l'importance ou l'époque d'exécution des travaux d'aménagement du quartier.

<sup>2</sup> Il peut refuser ou différer l'application des normes de la zone de développement si la délivrance de l'autorisation de construire peut gêner, compromettre ou rendre plus onéreuse, de quelque manière que ce soit, la réalisation du plan localisé de quartier.<sup>(1)</sup>

## **Chapitre II Conditions financières et foncières**

#### **Art. 8 Equipement privé**

Les frais d'aménagement extérieur et d'équipement des terrains privés (voies d'accès, canalisations, espaces verts, notamment) sont à la charge exclusive des constructeurs.

#### **Art. 9<sup>(3)</sup> Equipement public**

<sup>1</sup> Les constructeurs sont tenus de participer au coût des travaux de réalisation, de modification ou d'adaptation des voies de communication publiques, en particulier celles prévues par le programme d'équipement tel que défini à l'article 3, alinéa 3, lettre a, de la loi, selon les modalités fixées par le règlement d'application de la loi générale sur les zones de développement, du 20 décembre 1978.<sup>(10)</sup>

<sup>2</sup> Sont réservées les contributions prévues par la loi sur les eaux, du 5 juillet 1961.

#### **Art. 10 Hors-ligne**

Les emprises nécessaires à l'élargissement, la correction ou la création de voies publiques sont en principe cédées gratuitement à l'Etat ou à la commune.

#### **Art. 11 Terrains privés**

Les constructeurs peuvent être appelés à justifier d'un titre juridique leur assurant la maîtrise des terrains nécessaires à la réalisation de leur projet, y compris les espaces libres de constructions.

#### **Art. 12<sup>(1)</sup>**

#### **Art. 13<sup>(1)</sup> Compensation**

Lorsque les conditions de l'article 1, alinéas 3 et 4 de l'article 11 ne peuvent être réalisées immédiatement et s'il n'en résulte pas de gêne pour la suite des opérations, il peut y être renoncé moyennant compensation financière destinée à assurer l'exécution ultérieure de ces conditions.

#### **Art. 14<sup>(10)</sup> Paiement**

<sup>1</sup> Le paiement des contributions et compensations prévues aux articles 9 et 13 est exigible au plus tard lors de l'ouverture du chantier de construction découlant de l'autorisation de construire considérée. Pour le paiement des participations, la décision de taxation peut toutefois prévoir un autre terme.

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

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

#### **Art. 15 Loyers ou prix**

<sup>1</sup> Le Conseil d'Etat fixe dans chaque cas le montant maximum des loyers ou des prix; il peut imposer la construction de logements à loyers modérés ou réduits satisfaisant aux conditions des lois et règlements en vigueur.

<sup>2</sup> Le Conseil d'Etat peut refuser l'application des normes de la zone de développement à des terrains vendus à des prix de spéculation.

#### **Art. 16 Autres conditions**

Il peut être demandé d'autres prestations, telles que cession de terrain, constitution de servitudes, afin de garantir le respect des plans et des règlements, et la suite des opérations d'aménagement.

RSG	Intitulé	Date d'adoption	Entrée en vigueur
L 1 35.04	<b>Annexe au règlement d'application de la loi générale sur les zones de développement</b>	20.12.1978	06.01.1979
	<i>Modifications :</i>		
	1. <i>n.t.</i> : 1, 7/2, 13; <i>a.</i> : 12, 17	11.10.1989	19.10.1989
	2. <i>n.t.</i> : dénomination du département (1/2, 6)	22.12.1993	01.01.1994
	3. <i>n.t.</i> : 9, 14	24.03.2004	01.04.2004
	4. <i>n.t.</i> : rectification selon 7C/1, B 2 05 (1/2, 6)	30.05.2006	30.05.2006
	5. <i>n.</i> : 3/3; <i>n.t.</i> : 3 (note)	23.07.2008	31.07.2008
	6. <i>n.t.</i> : rectification selon 7C/1, B 2 05 (1/2)	18.05.2010	18.05.2010
	7. <i>n.t.</i> : rectification selon 7C/1, B 2 05 (1/2, 6)	03.09.2012	03.09.2012
	8. <i>n.t.</i> : rectification selon 7C/1, B 2 05 (1/2, 6)	15.05.2014	15.05.2014
	9. <i>n.t.</i> : rectification selon 7C/1, B 2 05 (3/3)	23.12.2015	23.12.2015
	10. <i>n.t.</i> : 9/1, 14	11.01.2017	01.02.2017
	11. <i>n.t.</i> : rectification selon 7C/1, B 2 05 (1/2, 6)	04.09.2018	04.09.2018
	12. <i>n.t.</i> : 3/3	17.05.2023	24.05.2023