

Source [SILGENEVE PUBLIC](#)

Dernières modifications au 1^{er} juin 2025

Loi générale sur les zones de développement industriel ou d'activités mixtes⁽¹²⁾ (LZIAM)

L 1 45

du 13 décembre 1984

(Entrée en vigueur : 9 février 1985)

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

Chapitre I Disposition générale

Art. 1⁽¹²⁾ But

¹ La présente loi a pour but de fixer les conditions applicables à l'aménagement et l'occupation rationnelle des zones de développement industriel, dévolues aux activités industrielles et artisanales (ci-après : activités du secteur secondaire), ainsi que des zones de développement d'activités mixtes, dévolues aux activités des secteurs secondaire et tertiaire, y compris les activités culturelles et festives.

² Les zones de développement d'activités mixtes comportent au minimum 60% des surfaces brutes de plancher dévolues à des activités du secteur secondaire.

Chapitre II Aménagement des zones

Art. 2⁽¹⁾ Plans directeurs

¹ Les plans directeurs des zones de développement industriel ou d'activités mixtes prévoient notamment :⁽¹²⁾

- a) le réseau des voies de transport et de circulation internes ainsi que les alignements le long ou en retrait de ces voies, de même que les voies d'accès à la zone;⁽¹²⁾
- b) le réseau d'adduction à l'aire industrielle et de distribution des canalisations industrielles, établi avec l'accord de divers services publics intéressés;
- c) le réseau des canalisations d'eaux usées et d'eaux pluviales;
- d) les étapes successives d'équipement et d'occupation des terrains compris dans la zone;⁽¹²⁾
- e) la destination particulière des différentes parties de la zone;⁽¹²⁾
- f) les aires et écrans de verdure propres à masquer la zone et à en assurer l'intégration au site environnant;⁽¹²⁾
- g) les espaces libres;
- h) les gabarits de construction;
- i) le remodelage éventuel des terrains;
- j) les emplacements de parcage;
- k) les emprises qui doivent être cédées gratuitement au domaine public;
- l) la fixation, au besoin, d'indices d'utilisation du sol minimum, respectivement maximum; ces indices peuvent varier dans les différentes parties de la zone;⁽¹⁶⁾
- m) au besoin, l'obligation de réaliser les gabarits prévus.⁽¹²⁾

² S'agissant des zones de développement d'activités mixtes, les plans directeurs peuvent prévoir un pourcentage d'activités secondaires supérieur à celui de 60% visé à l'article 1, alinéa 2. Le pourcentage d'activités secondaires peut varier dans les différentes parties de la zone.⁽¹⁶⁾

Art. 3 Règlement directeur

Le règlement directeur des zones de développement industriel ou d'activités mixtes fixe notamment :⁽¹²⁾

- a) toutes les conditions nécessaires à la réalisation de l'équipement et de l'aménagement de la zone;⁽¹²⁾
- b) les programmes de réalisation;
- c) les conditions particulières relatives à la destination des terrains, des constructions et des installations;

- d) les conditions relatives au genre, à l'esthétique, à la salubrité, à la sécurité des constructions et installations ainsi qu'à la protection contre la pollution et la lutte contre le bruit;
- e) les modalités de calcul et le paiement des contributions des propriétaires ou superficiers des terrains aux frais d'aménagement et d'équipement de la zone.

Art. 3A⁽¹⁶⁾ Cessions de droits à bâtir

¹ Le règlement directeur détermine les conditions de cession des droits à bâtir de sorte à compenser les écarts de densité et d'affectation entre les parcelles. Il peut subordonner la cessibilité des droits à bâtir à la mise en conformité des bâtiments existants avec l'affectation prescrite par le plan directeur.

² Les droits à bâtir sont exprimés en surface de plancher utile aux activités et définis en fonction de l'indice d'utilisation du sol maximum et de la répartition des affectations entre activités secondaires et tertiaires.

Art. 3B⁽¹⁶⁾ Registre des droits à bâtir

¹ Les droits à bâtir attribués à chaque parcelle et les cessions sont inscrits dans un registre public.

² Seuls les droits inscrits au registre sont reconnus pour l'octroi d'autorisations de construire.

³ Le Conseil d'Etat définit par voie réglementaire les modalités de tenue et de publicité du registre et les conditions formelles d'inscription des droits à bâtir. Il peut en particulier prescrire la forme authentique pour les cessions de droits.

⁴ Les propriétaires sont tenus de collaborer à l'établissement du registre et à sa mise à jour.

Art. 4⁽¹⁾ Autorisation de construire

¹ Dans les zones de développement industriel et les zones de développement d'activités mixtes, le Conseil d'Etat peut, en vue de la délivrance de l'autorisation de construire, autoriser l'application des normes de la zone industrielle ou de la zone de développement d'activités mixtes au sens de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987. Cette décision est subordonnée à l'approbation préalable :⁽¹²⁾

a) des plans et règlements directeurs au sens des articles 2 et 3 ou, le cas échéant, d'un plan localisé de quartier fixant tout ou partie des éléments énoncés dans l'article 3 de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957;

b) des conditions particulières applicables au projet présenté, notamment :

1°⁽¹⁶⁾

2° les loyers et les prix des locaux industriels ou artisanaux répondant à un besoin d'intérêt général, qui doivent respecter les montants maximums fixés pour chaque zone de développement d'activités mixtes par le Conseil d'Etat,

3° les loyers et les prix des locaux destinés à des activités tertiaires dans les zones de développement d'activités mixtes, dont les montants doivent être comparables aux prix du marché.⁽¹²⁾

Constructions et installations de peu d'importance

² Si la demande porte sur une construction ou une installation de peu d'importance ou provisoire, le département du territoire⁽¹⁷⁾ (ci-après : département) peut délivrer d'emblée l'autorisation de construire après en avoir, si nécessaire, fixé les conditions particulières.⁽⁶⁾

³ En dérogation à l'alinéa 1, lettre a, le Conseil d'Etat peut, après consultation du conseil administratif de la commune, renoncer à l'établissement d'un plan et règlement directeur ou d'un plan localisé de quartier au sens de l'alinéa 1, lettre a :⁽¹⁹⁾

a) dans les secteurs de développement déjà fortement bâtis;

b) pour des projets de constructions ou installations conformes à des plans directeurs de quartier indiquant l'aménagement souhaité;

c) pour des projets de constructions ou installations conformes au 1^{er} prix d'un concours d'urbanisme et d'architecture réalisé en application de la norme SIA applicable, sur la base d'un cahier des charges accepté par le département⁽¹⁷⁾.

⁴ Les conditions fixées par les autorisations de construire délivrées en application de l'alinéa précédent peuvent notamment fixer les emprises qui doivent être cédées gratuitement au domaine public.⁽⁹⁾

Art. 5⁽¹⁾ Elaboration et approbation des plans et règlements

¹ Le département⁽¹⁰⁾ établit ou fait établir les projets de plan et règlement directeurs, ou les plans localisés de quartier.

² Le Conseil d'Etat peut confier à la Fondation pour les terrains industriels de Genève (ci-après : la fondation) le mandat d'élaborer les avant-projets de plans et de règlements directeurs.⁽¹⁶⁾

³ L'adoption, la modification et l'abrogation des plans et règlement visés à l'alinéa 1 sont soumises à la procédure définie à l'article 6 de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957, qui leur est applicable par analogie.⁽¹⁶⁾

Art. 5A⁽¹⁶⁾ Réalisation de l'équipement public

¹ Sous réserve de compétences légales, réglementaires ou conventionnelles d'autres entités, la fondation est chargée de la réalisation des équipements publics selon les programmes fixés par les plans directeurs et dans les limites de la convention d'objectifs conclue au début de chaque législature entre la fondation et le canton de Genève.

² La fondation planifie et réalise les équipements publics en coordination avec le département⁽¹⁷⁾ et les communes concernées.

³ Est réservée l'exécution des équipements publics par des tiers, moyennant convention avec la fondation.

Art. 6⁽¹⁶⁾ Taxe d'équipement

¹ La fondation prélève une taxe d'équipement destinée à couvrir les frais de réalisation, de modification ou d'adaptation des équipements et aménagements publics de la zone.

² Sont pris en considération tous les coûts des équipements dont la réalisation incombe à la fondation, notamment :

- a) le coût d'acquisition des terrains nécessaires à l'équipement et à l'aménagement de la zone;
- b) le coût des travaux d'infrastructure (voies publiques, y compris les trottoirs et autres équipements destinés à la mobilité douce, et toutes installations accessoires) et des mesures d'intégration au site telles qu'arborisation et création d'écrans de verdure, à l'exclusion des coûts d'entretien ultérieurs;
- c) le coût des autres aménagements ou installations, y compris le coût des emprises foncières à céder par la fondation, prévus par les plans et règlements directeurs des zones de développement industriel ou d'activités mixtes.

³ La taxe est perçue auprès du propriétaire ou du superficiaire du terrain sur lequel doit être érigé le projet qui fait l'objet d'une autorisation de construire définitive. Elle est calculée en fonction de l'importance des constructions projetées (surface brute de plancher) ou de la surface de terrain utilisée pour l'activité de l'entreprise.

⁴ Le Conseil d'Etat fixe le montant de la taxe et les critères détaillés de calcul, dans le cadre des règlements directeurs au sens de l'article 3 ou d'un règlement d'exécution de la présente loi, de sorte à couvrir les coûts visés à l'alinéa 1.

⁵ Par convention particulière, la fondation peut libérer de la taxe un propriétaire ou superficiaire tenu à contribuer, en contrepartie de la prise en charge de la réalisation d'équipements publics ou d'autres modalités de contributions.

⁶ Les contributions prévues par la loi sur les eaux, du 5 juillet 1961, sont réservées.

Art. 7⁽¹⁶⁾ Compétences de la fondation

¹ La fondation gère les zones industrielles régies par la présente loi. En particulier, elle :

- a) réalise l'équipement de ces zones, conformément aux programmes d'équipement des plans directeurs des zones industrielles;
- b) examine le respect des conditions figurant à l'article 4, alinéa 1, lettre b, dans le cadre de l'examen des demandes d'autorisation de construire;
- c) perçoit la taxe d'équipement;
- d) tient le registre des droits à bâtir.

² Demeurent réservées les compétences légales, réglementaires ou conventionnelles d'autres entités publiques.

Art. 7A⁽¹⁶⁾ Statut de l'équipement public

¹ Aux fins de la loi sur les routes, du 28 avril 1967, les voies publiques réalisées par la fondation sont assimilées aux voies publiques communales.

² En principe, la propriété des voies de circulation ouvertes au public est cédée gratuitement à la commune du lieu de situation. La fondation peut toutefois convenir avec la commune d'autres modalités de mise à disposition.

³ Les biens-fonds de la fondation comportant des installations, aménagements ou équipements ouverts par voie de servitudes à l'usage du public constituent des biens du domaine public au sens de l'article 1, lettre c, de la loi sur le domaine public, du 24 juin 1961.

Art. 7B⁽¹⁶⁾ Commissions des écoParcs industriels

¹ Le Conseil d'Etat peut instituer des commissions chargées de la concertation entre les autorités concernées et les entreprises, ainsi que de l'étude de tous les projets touchant à l'utilisation et à l'animation des zones de développement industriel ou d'activités mixtes (ci-après : commissions). Le Conseil d'Etat peut conférer aux commissions la compétence de rendre des préavis à l'attention des autorités décisionnelles compétentes, notamment en matière d'autorisations de construire.

² Le règlement d'application de la présente loi définit la composition des commissions. Les commissions comportent, de manière équilibrée, des représentants des communes territorialement concernées, des entreprises implantées dans la zone, du canton et de la fondation.

³ Le règlement d'application de la présente loi précise également les modes de désignation et de révocation des membres, la durée des mandats, les droits et obligations des membres, la présidence des commissions, la procédure de délibération, la publicité des séances et les modalités et obligations de rapports aux autorités intéressées.

⁴ Sont en outre réservées les dispositions spécifiques des règlements directeurs au sens de l'article 3 de la présente loi.

⁵ La fondation peut édicter des prescriptions détaillées sur le fonctionnement des commissions.

⁶ Sous réserve d'accords avec les communes et les entreprises concernées, la fondation assume le support administratif et les coûts de fonctionnement des commissions.

Chapitre III⁽¹²⁾ Mise en valeur des zones de développement industriel et des zones de développement d'activités mixtes

Section 1 Expropriation

Art. 8 Principe

Est déclarée d'utilité publique, au sens de la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, du 10 juin 1933, l'acquisition ^{;(12)}

- a) de tous les immeubles ou droits nécessaires à la réalisation des équipements et de l'infrastructure prévus aux plans et aux règlements directeurs ou aux plans localisés de quartier;⁽¹⁾
- b) de tous les immeubles compris dans la zone de développement industriel, respectivement dans la zone de développement d'activités mixtes, au fur et à mesure de sa mise en valeur.⁽¹²⁾

Art. 9 Exceptions en faveur des entreprises industrielles

Le droit d'expropriation ne peut être exercé à l'encontre d'entreprises industrielles que :

- a) si cette mesure est nécessaire à l'aménagement ou à l'utilisation rationnelle de la zone;
- b) si l'entreprise industrielle n'a pas réalisé, dans un délai de 5 ans à compter de la date où elle a acquis le terrain, un projet de construction approuvé par le département ou si elle laisse des bâtiments inutilisés durant 5 ans au moins.

Section 2 Droit de préemption

Art. 10⁽¹²⁾ Principe

¹ L'Etat de Genève bénéficie d'un droit de préemption sur tout bien-fonds compris dans les zones de développement industriel ou dans les zones de développement d'activités mixtes qui fait l'objet d'une aliénation à un tiers. Mention de ce droit est faite au registre foncier.

² L'Etat de Genève peut exercer ce droit lui-même ou, alternativement avec l'accord de la fondation, au profit, aux frais et à la charge de celle-ci.⁽¹⁶⁾

Art. 11⁽¹²⁾ But

Ce droit de préemption a pour but de favoriser la mise en valeur des zones de développement industriel et des zones de développement d'activités mixtes, et d'éviter que des biens-fonds ne fassent l'objet d'aliénation à des prix excessifs.

Art. 12⁽³⁾ 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 doit en aviser immédiatement le Conseil d'Etat, au plus tard dès le dépôt de l'acte à l'office du registre foncier⁽¹⁸⁾. Il lui communique simultanément une copie certifiée conforme de cet acte.

Dépôt

² L'avis institué en vertu de l'alinéa 1 ouvre le droit de préemption de l'Etat de Genève qui doit être exercé selon les règles prévues à l'alinéa 3.

Droit d'être entendu

³ Lorsque le Conseil d'Etat envisage d'exercer son droit de préemption pour son propre compte ou celui de la fondation, il 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.⁽¹⁶⁾

Délai

⁴ Dans un délai de 60 jours à compter de la date de dépôt de l'acte à l'office du registre foncier⁽¹⁸⁾, le Conseil d'Etat notifie, de manière séparée, 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, pour le compte du canton ou de la fondation, le bien-fonds aux prix et conditions fixés dans l'acte;⁽¹⁶⁾
- c) soit son offre d'acquérir, pour le compte du canton ou de la fondation, le bien-fonds aux prix et conditions fixés par lui ou, à défaut d'acceptation de cette offre;⁽¹⁶⁾
- 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.

Si l'avis et la copie de l'acte visés à l'alinéa 1 parviennent au Conseil d'Etat postérieurement à la date du dépôt de l'acte à l'office du registre foncier⁽¹⁸⁾, le délai de 60 jours ne commence à courir qu'après réception de cet avis et de la copie de l'acte.

Remboursement des frais

⁵ Les droits d'enregistrement de l'acte, les émoluments de l'office du registre foncier⁽¹⁸⁾, les honoraires de notaire relatifs à l'acte et les intérêts courus qui ont été payés par l'acquéreur évincé, par la 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

⁶ 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 l'Etat, au taux usuel d'une hypothèque en premier rang.

Voie de recours

⁷ La décision du Conseil d'Etat d'exercer son droit de préemption peut faire l'objet d'un recours auprès de la chambre administrative de la Cour de justice⁽¹¹⁾.

⁸ La fondation informe régulièrement le canton de l'avancement des procédures judiciaires.⁽¹⁶⁾

Section 3 Droit de réméré

Art. 13 Principe

Les terrains vendus par l'Etat de Genève sont grevés d'un droit de réméré au sens de l'article 683 du code civil suisse, aux termes duquel ceux-ci lui viennent en retour si l'acquéreur n'a pas réalisé un projet de construction approuvé par l'Etat de Genève dans un délai de 5 ans à compter de la date de prise en possession du terrain.

Chapitre IV Dispositions administratives, pénales et voies de recours

Art. 14⁽²⁾ Sanctions administratives

Les articles 129 à 138 de la loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988, sont applicables, par analogie, en cas d'inobservation de la présente loi, des plans et règlements directeurs ou des décisions prises en application de ces dispositions légales ou réglementaires.

Art. 15⁽⁶⁾ Amende

Tout contrevenant à la disposition de l'article 12, alinéa 1, est passible de l'amende.

Art. 16⁽²⁾ Recouvrement

Les articles 140 et 141 de la loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988, sont applicables, par analogie, au recouvrement des taxes d'équipement, des frais de mesures d'office et des amendes résultant de bordereaux ou décisions définitifs fondés sur la présente loi.

Art. 17⁽¹⁶⁾ Garanties et hypothèque légale

¹ Les restrictions au droit de la propriété découlant de la présente loi et de ses dispositions d'exécution existent sans inscription au registre foncier. Toutefois, il peut en être fait mention sur la seule réquisition du département ou de la fondation dès l'approbation des plans et règlements directeurs par le Conseil d'Etat.

² Le paiement des taxes d'équipement, des frais résultant des mesures d'office, des amendes et autres prestations prévues par la présente loi ou ses dispositions d'exécution est garanti par une hypothèque légale. La fondation est compétente pour en requérir l'inscription au registre foncier. L'article 142 de la loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988, est applicable par analogie.

Art. 18 Recours

Les modalités de recours instituées par la loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988, sont applicables aux recours dirigés contre les décisions du département prises en application de la présente loi et de ses dispositions d'exécution.

Chapitre V Dispositions finales et transitoires

Art. 19 Clause abrogatoire

Les dispositions suivantes sont abrogées :

- les articles 2 à 14 de la loi concernant l'aménagement d'une zone industrielle sur le territoire des communes de Meyrin et de Satigny, du 20 juin 1969;
- les articles 2 à 14 de la loi concernant l'aménagement d'une zone industrielle sur le territoire de la commune de Plan-les-Ouates, du 27 novembre 1970;
- les articles 2 à 14 de la loi concernant l'aménagement d'une zone industrielle au Bois-de-Bay, sur le territoire de la commune de Satigny, du 8 mai 1980.

Art. 20⁽¹²⁾ Dispositions transitoires

Modifications du 22 mars 2012

¹ Les modifications de la loi intervenues le 22 mars 2012 ne sont pas applicables aux zones de développement industriel adoptées avant cette date, sauf adaptation de celles-ci par le biais d'une modification des limites de zone.

Abattement de la taxe d'équipement – Modification du 29 novembre 2013

² Les propriétaires ou superficiaires peuvent bénéficier d'un abattement de la taxe d'équipement tant que les montants de ladite taxe fixés par le règlement directeur de la zone concernée n'ont pas été adaptés suite aux nouvelles dispositions de la loi sur les eaux entrées en vigueur le 1^{er} janvier 2015.⁽¹⁴⁾

³ Le calcul de cet abattement est fixé transitoirement par le règlement relatif aux taxes d'assainissement des eaux.⁽¹⁴⁾

Modifications du 6 avril 2017

⁴ Les dispositions de la loi 11796 modifiant la loi sur la fondation pour les terrains industriels de Genève, du 6 avril 2017, concernant l'équipement des zones industrielles, prennent effet au 1^{er} janvier 2017.⁽¹⁶⁾

⁵ Le produit de la taxe d'équipement prélevée en vertu de l'article 6 de la loi générale sur les zones de développement industriel ou d'activités mixtes, du 13 décembre 1984, est acquis à la fondation dès le 1^{er} janvier 2017.⁽¹⁶⁾

⁶ Dès l'entrée en vigueur de la loi 11796, la fondation exerce ses compétences sur l'ensemble des zones régies par la présente loi, à l'exception des zones confiées par voie législative, réglementaire ou conventionnelle à la responsabilité d'une autre entité publique.⁽¹⁶⁾

RSG	Intitulé	Date d'adoption	Entrée en vigueur
L 1 45	L générale sur les zones de développement industriel ou d'activités mixtes	13.12.1984	09.02.1985
	<i>Modifications :</i>		
	1. <i>n.t.</i> : 2, 4, 5, 8/a	19.02.1988	16.04.1988
	2. <i>n.t.</i> : 14, 16, 17/2	14.04.1988	11.06.1988
	3. <i>n.t.</i> : 10, 11, 12	11.02.1993	17.04.1993
	4. <i>n.t.</i> : dénomination du département (5/1, 17/1)	28.04.1994	25.06.1994
	5. <i>n.t.</i> : 7 phr. 1	10.10.1996	07.12.1996
	6. <i>n.</i> : 4/2	06.04.2001	02.06.2001
	7. <i>n.t.</i> : rectification selon 7C/1, B 2 05 (4, 5, 17)	30.05.2006	30.05.2006
	8. <i>n.t.</i> : 15	17.11.2006	27.01.2007
	9. <i>n.</i> : 4/3, 4/4	18.09.2009	24.11.2009
	10. <i>n.t.</i> : rectification selon 7C/1, B 2 05 (5/1)	18.05.2010	18.05.2010
	11. <i>n.t.</i> : rectification selon 7C/1, B 2 05 (12/7)	01.01.2011	01.01.2011
	12. <i>n.</i> : 2/1l, 2/1m, 2/2, 20; <i>n.t.</i> : intitulé de la loi, 1, 2/1 phr. 1, 2/1a, 2/1d, 2/1e, 2/1f, 3 phr. 1, 3/a, 4/1 phr. 1, 4/1b, 6/1b, 7/b, chap. III, 8 phr. 1, 8/b, 10, 11	22.03.2012	28.08.2013

13. n.t. : rectification selon 7C/1, B 2 05 (4/2)	03.09.2012	03.09.2012
14. n. : 20/2, 20/3; n.t. : 6/1b	29.11.2013	01.01.2015
15. n.t. : rectification selon 7C/1, B 2 05 (4/2)	15.05.2014	15.05.2014
16. n. : 3A, 3B, (<i>d.</i> : 5/2 >> 5/3) 5/2, 5A, 7A, 7B, 10/2, 12/8, 20/4, 20/5, 20/6; n.t. : 2/1, 2/2, 6, 7, 12/3, 12/4b, 12/4c, 17; a. : 4/1b 1°	06.04.2017	03.06.2017
17. n.t. : rectification selon 7C/1, B 2 05 (4/2, 4/3c, 5A/2)	04.09.2018	04.09.2018
18. n.t. : rectification selon 7C/1, B 2 05 (12/1, 12/4 phr. 1, 12/4d, 12/5)	03.09.2019	03.09.2019
19. n.t. : 4/3 phr. 1	03.03.2023	01.06.2025