

**Règlement concernant la cession  
et le registre des droits à bâtir  
dans les zones de  
développement d'activités mixtes  
(RDABZAM)<sup>(1)</sup>**

**L 1 45.06**

*du 29 novembre 2023*

---

Le CONSEIL D'ÉTAT de la République et canton de Genève,  
vu la loi générale sur les zones de développement industriel ou d'activités mixtes, du 13 décembre 1984,  
arrête :

**Titre I                    Dispositions générales**

**Chapitre I            But, objet et champ d'application**

**Art. 1            But**

<sup>1</sup> Le présent règlement a pour but de mettre en œuvre les articles 3A et 3B de la loi générale sur les zones de développement industriel ou d'activités mixtes, du 13 décembre 1984.

<sup>2</sup> Il prévoit les modalités d'établissement et de tenue du registre des droits à bâtir.

**Art. 2            Champ d'application**

<sup>1</sup> Le présent règlement s'applique à toute zone de développement d'activités mixtes dont le plan directeur ou le règlement directeur prévoit, pour les seules surfaces à construire destinées aux activités du secteur tertiaire, des droits à bâtir cessibles entre les parcelles et l'inscription de ces droits dans un registre.

<sup>2</sup> Il régit les droits à bâtir rattachés aux parcelles de la zone de développement d'activités mixtes qui permettent la réalisation de surfaces brutes de plancher affectées aux activités du secteur tertiaire ou assimilées.

### **Art. 3 Définitions**

#### ***Droits à bâtir***

<sup>1</sup> Aux fins du présent règlement, on entend par *droits à bâtir* les surfaces brutes de plancher, exprimées en m<sup>2</sup>, destinées à des activités du secteur tertiaire ou assimilées, conformément à l'article 4 du présent règlement.

<sup>2</sup> On entend par *droits à bâtir de base* les droits à bâtir théoriquement attachés à chaque parcelle de la zone de développement d'activités mixtes, correspondant à la surface cadastrale de la parcelle incluse dans une pièce urbaine prévue par le plan directeur des zones de développement d'activités mixtes multipliée par l'indice d'utilisation du sol moyen de la zone de développement d'activités mixtes pour les surfaces tertiaires et par le ratio d'affectation tertiaire moyen de la zone de développement d'activités mixtes.

<sup>3</sup> On entend par *droits à bâtir selon le plan directeur des zones de développement d'activités mixtes* le potentiel constructible à destination d'activités du secteur tertiaire de chaque parcelle exerçable sur l'assiette de la parcelle considérée (sur place), exprimé en surface brute de plancher (m<sup>2</sup>); ce potentiel est indépendant des droits à bâtir de base de la parcelle et sa réalisation peut requérir l'acquisition de droits à bâtir auprès de tiers.

<sup>4</sup> On entend par *droits à bâtir de base exerçables sur place* la part des droits à bâtir de base d'une parcelle planifiée par le plan directeur des zones de développement d'activités mixtes pour pouvoir être exercée sur cette parcelle, sous réserve des cas visés par les articles 21 et 22 du présent règlement.

<sup>5</sup> On entend par *droits à bâtir consommés* les droits à bâtir déjà utilisés sur la parcelle en question.

<sup>6</sup> On entend par *droits à bâtir disponibles sur place* le potentiel constructible de la parcelle destiné aux activités du secteur tertiaire pouvant encore être utilisé sur la parcelle – ou sur une autre parcelle, dans les cas visés par les articles 21 et 22 du présent règlement –, compte tenu des constructions existantes.

<sup>7</sup> On entend par *droits à bâtir cessibles* les droits à bâtir qui sont susceptibles d'être cédés. Les droits à bâtir cessibles correspondent au différentiel, s'il est positif, entre les droits à bâtir de base et les droits à bâtir selon le plan directeur des zones de développement d'activités mixtes. Ils sont calculés en soustrayant les droits à bâtir selon le plan directeur des zones de développement d'activités mixtes des droits à bâtir de base.

<sup>8</sup> On entend par *droits à bâtir acquérables* les droits à bâtir qui sont susceptibles d'être acquis pour être exercés sur une parcelle en complément aux droits à bâtir de base de cette parcelle. Les droits à bâtir acquérables correspondent au différentiel, s'il est négatif, entre les droits à bâtir de base et les droits à bâtir selon le plan directeur des zones de développement d'activités mixtes. Ils sont calculés en soustrayant les droits à bâtir de base des droits à bâtir selon le plan directeur des zones de développement d'activités mixtes.

<sup>9</sup> On entend par *droits à bâtir cédés/acquis* les droits à bâtir qui ont été effectivement cédés à un tiers par le propriétaire de la parcelle dont ils sont issus, respectivement acquis auprès d'un tiers par le propriétaire d'une parcelle.

#### ***Indices d'utilisation du sol***

<sup>10</sup> On entend par *indice d'utilisation du sol* le rapport entre la surface brute de plancher construite sur une parcelle (ou un ensemble de parcelles) et la surface cadastrale de cette (ou ces) dernière(s), éventuellement exprimé en pourcentage.

<sup>11</sup> On entend par *indice d'utilisation du sol maximum pour les activités tertiaires* l'indice d'utilisation du sol maximum valant pour les surfaces à destination d'activités tertiaires, prescrit par le plan directeur des zones de développement d'activités mixtes pour chaque pièce urbaine de la zone de développement d'activités mixtes et pour toutes les parcelles appartenant à ladite pièce urbaine.

<sup>12</sup> On entend par *indice d'utilisation du sol minimum* l'indice d'utilisation du sol minimum valant pour toutes les constructions, indépendamment de leur affectation à des activités secondaires ou tertiaires, qui est prescrit par le plan directeur des zones de développement d'activités mixtes pour chaque pièce urbaine de la zone de développement d'activités mixtes et pour toutes les parcelles appartenant à ladite pièce urbaine.

<sup>13</sup> On entend par *indice d'utilisation du sol minimum moyen de la zone de développement d'activités mixtes* la moyenne, à l'échelle de la zone de développement d'activités mixtes, des indices d'utilisation du sol minimaux pour chaque pièce urbaine prescrits par le plan directeur des zones de développement d'activités mixtes.

<sup>14</sup> On entend par *indice d'utilisation du sol maximum moyen de la zone de développement d'activités mixtes pour les activités tertiaires* la moyenne, à l'échelle de la zone de développement d'activités mixtes, des indices d'utilisation du sol maximaux pour chaque pièce urbaine prescrits par le plan directeur des zones de développement d'activités mixtes.

### ***Surfaces***

<sup>15</sup> On entend par *surface cadastrale de la parcelle* la surface cadastrale de la parcelle incluse dans une pièce urbaine délimitée par un plan directeur des zones de développement d'activités mixtes.

<sup>16</sup> On entend par *surfaces brutes de plancher* les surfaces comprises dans l'enveloppe du bâtiment calculées conformément à l'article 5 du présent règlement.

<sup>17</sup> On entend par *surfaces brutes de plancher d'affectation secondaire* les surfaces affectées aux activités du secteur secondaire au sens du règlement sur les zones industrielles et d'activités mixtes, du 24 mai 2023.

<sup>18</sup> On entend par *surfaces brutes de plancher d'affectation tertiaire* les surfaces dédiées à une affectation autre qu'artisanale ou industrielle au sens du règlement sur les zones industrielles et d'activités mixtes, du 24 mai 2023.

<sup>19</sup> On entend par *pièce urbaine* le sous-périmètre de la zone de développement d'activités mixtes défini dans le plan directeur des zones de développement d'activités mixtes, regroupant plusieurs parcelles auxquelles sont applicables le même indice d'utilisation du sol minimum et, si le plan directeur des zones de développement d'activités mixtes en prescrit un, le même indice d'utilisation du sol maximum.

### ***Ratios d'affectation***

<sup>20</sup> On entend par *ratio d'affectation relatif aux activités tertiaires* la proportion des surfaces brutes de plancher d'une parcelle (ou d'une pièce urbaine) qui peuvent être affectées à des activités du secteur tertiaire.

<sup>21</sup> On entend par *ratio d'affectation tertiaire moyen de la zone de développement d'activités mixtes* la moyenne des ratios d'affectation tertiaire à l'échelle de la zone de développement d'activités mixtes.

### ***Affectation***

<sup>22</sup> On entend par *activités mutualisées de services à destination des entreprises et des usagères et usagers de la zone de développement d'activités mixtes* les activités telles que garderies d'enfants, fitness, offices postaux, cafés-restaurants, espaces de travail partagés, fab-labs, salles de conférence, espaces de stockage mutualisés, services dédiés aux mobilités complémentaires ou partagées, pour autant qu'elles soient destinées à satisfaire les besoins des usagères et usagers de la zone de développement d'activités mixtes. La mutualisation consiste en l'utilisation de droits à bâtir d'affectation tertiaire cédés ou regroupés à partir de plusieurs parcelles de la zone de développement d'activités mixtes; elle n'implique pas que les surfaces brutes de plancher dédiées soient réalisées conjointement par les titulaires des droits à bâtir.

<sup>23</sup> On entend par *équipements publics* les équipements techniques, au sens de l'article 19 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 22 juin 1979, permettant la desserte de la zone en voies d'accès, en conduites d'amenées d'eau potable et d'énergies et en canalisations d'évacuation des eaux; y sont assimilés les aménagements extérieurs en connexion, y compris les éventuels espaces de verdure ou destinés à la gestion des eaux de surface.

<sup>24</sup> On entend par *équipements privés techniques collectifs mutualisés* les équipements dédiés :

- a) au stationnement mutualisé (parkings en silo);
- b) à la gestion des besoins environnementaux (collecte et traitement des déchets, production et raccordement au réseau d'énergie);
- c) à la gestion et à la rétention de l'eau en surface.

## **Chapitre II        Principes généraux relatifs aux droits à bâtir**

### **Art. 4        Droits à bâtir**

Dans le cadre du présent règlement, on entend par droits à bâtir les m<sup>2</sup> de surfaces brutes de plancher affectées à des activités du secteur tertiaire ou assimilées qui peuvent être construits sur une parcelle classée en zone d'activités mixtes, en considération de l'indice d'utilisation du sol et du ratio d'affectation aux activités tertiaires.

### **Art. 5        Surfaces brutes de plancher déterminantes**

<sup>1</sup> La surface brute de plancher déterminante se compose de la somme de toutes les surfaces, chauffées ou non, comprises dans l'enveloppe du bâtiment, selon la directive N° 514 420 de l'institut pour l'aménagement local, régional et national (institut ORL) de l'Ecole polytechnique fédérale de Zurich (EPFZ), avec les précisions qui suivent aux fins du présent règlement.

<sup>2</sup> La surface brute de plancher comprend en particulier :

- a) les surfaces d'activités, y compris les surfaces d'activités hors sol, avec poste de travail permanent ou non, les ateliers et les dépôts;
- b) les surfaces de stationnement situées en sous-sol utiles à l'exploitation d'une activité relevant de la vente, de l'entretien ou de la réparation de véhicules automobiles;
- c) les surfaces affectées aux dépôts situés en sous-sol, qui ne sont toutefois comptabilisées qu'à 50%.

<sup>3</sup> Ne sont pas comptabilisées dans la surface brute de plancher :

- a) les surfaces de stationnement situées en sous-sol non utiles à l'exploitation d'une activité relevant de la vente, de l'entretien ou de la réparation de véhicules automobiles;
- b) les surfaces affectées à la technique du bâtiment, telles que les installations de chauffage, de ventilation et de climatisation;
- c) les surfaces relatives aux équipements privés techniques collectifs mutualisés.

#### **Art. 6      Indice d'utilisation du sol minimum et maximum**

<sup>1</sup> Le plan directeur des zones de développement d'activités mixtes fixe pour chaque pièce urbaine de la zone de développement d'activités mixtes un indice d'utilisation du sol minimum, applicable à toutes les parcelles appartenant à ladite pièce urbaine.

<sup>2</sup> L'indice d'utilisation du sol minimum vaut pour toutes les constructions, indépendamment de leur affectation à des activités secondaires ou tertiaires. Seuls les projets de construction comportant une surface brute de plancher (secondaire et cas échéant tertiaire) répondant au moins à l'indice d'utilisation du sol minimum applicable à la parcelle peuvent être autorisés. La réalisation du projet autorisé ne peut pas être fractionnée. L'autorisation de construire peut être subordonnée à des garanties à cet effet.

<sup>3</sup> Pour les surfaces brutes de plancher d'affectation tertiaire, le plan directeur des zones de développement d'activités mixtes fixe pour chaque pièce urbaine un indice d'utilisation du sol maximum, applicable à toutes les parcelles appartenant à ladite pièce urbaine. L'indice d'utilisation du sol minimum peut constituer simultanément l'indice d'utilisation du sol maximum. En combinaison avec le ratio d'affectation relatif aux activités tertiaires au sens de l'article 7, l'indice d'utilisation du sol maximum détermine les surfaces brutes de plancher d'affectation tertiaire exerçables sur la parcelle.

<sup>4</sup> Lorsqu'une parcelle est située simultanément dans 2 pièces urbaines de la zone de développement d'activités mixtes, les indices d'utilisation du sol minimum et maximum propres à chacune de ces pièces urbaines s'appliquent à la partie de la parcelle qui s'y trouve. Aucun transfert d'indice n'est admis entre les parties de la parcelle.

**Art. 7 Ratio d'affectation relatif aux activités tertiaires**

<sup>1</sup> La répartition de l'affectation des surfaces bâties entre les activités du secteur secondaire (pourcentage minimum de surfaces brutes de plancher d'affectation secondaire), respectivement tertiaire (pourcentage maximum de surfaces brutes de plancher d'affectation tertiaire), est prescrite pour chaque parcelle par le plan directeur des zones de développement d'activités mixtes.

<sup>2</sup> La répartition des affectations doit respecter la proportion minimale de surfaces brutes de plancher d'affectation secondaire prévue par l'article 1, alinéa 2, de la loi générale sur les zones de développement industriel ou d'activités mixtes, du 13 décembre 1984, à l'échelle de la zone de développement d'activités mixtes.

<sup>3</sup> A défaut de prescription dans le plan directeur des zones de développement d'activités mixtes, la proportion minimale de surfaces brutes de plancher d'affectation secondaire prévue par cette disposition légale est applicable.

**Art. 8 Péréquation des droits à bâtir entre les pièces urbaines**

<sup>1</sup> Les propriétaires de parcelles incluses dans une même zone de développement d'activités mixtes ont des droits à bâtir de base égaux au prorata de la surface de leur parcelle sise dans une pièce urbaine.

<sup>2</sup> Aux fins d'aménager rationnellement le territoire, le plan directeur des zones de développement d'activités mixtes peut cependant prescrire des règles d'affectation (secondaire/tertiaire) et de densité (indice d'utilisation du sol) différentes entre les différentes parcelles d'une même zone de développement d'activités mixtes.

<sup>3</sup> Les propriétaires qui ne peuvent pas exercer sur leur parcelle l'intégralité de leurs droits à bâtir de base, à raison des prescriptions du plan directeur des zones de développement d'activités mixtes, ont le droit de céder leurs droits à bâtir cessibles, cas échéant contre une compensation pécuniaire ou autre, à tout propriétaire d'une parcelle de la zone à laquelle le plan directeur des zones de développement d'activités mixtes attribue un potentiel constructif supérieur à ses droits à bâtir de base.

<sup>4</sup> Pour garantir la compensation entre les parcelles de la zone au sens de l'article 3A, alinéa 1, de la loi générale sur les zones de développement industriel ou d'activités mixtes, du 13 décembre 1984, le plan directeur des zones de développement d'activités mixtes doit prévoir, à l'échelle de la zone de développement d'activités mixtes prise dans sa globalité, une quantité de droits à bâtir acquérables correspondant à la somme des droits à bâtir cessibles.

**Art. 9 Titularité des droits à bâtir – En général**

<sup>1</sup> Les droits à bâtir sont attachés à chaque parcelle de la zone de développement d'activités mixtes dont ils sont issus ou au profit de laquelle ils ont été cédés. Seul le propriétaire de la parcelle concernée peut en disposer.

<sup>2</sup> Les copropriétaires, propriétaires par étages, superficiaires et usufruitiers sont assimilés aux propriétaires aux fins du présent règlement, sous réserve des dispositions qui instituent un régime spécifique à leur égard.

**Art. 10 Titularité des droits à bâtir – Droits de superficie**

<sup>1</sup> Lorsqu'un bien-fonds est grevé d'un droit de superficie distinct et permanent, les droits à bâtir sont détenus par le superficiaire dans la mesure prévue par l'acte constitutif du droit de superficie. Lorsque l'acte constitutif ne règle pas explicitement l'attribution des droits à bâtir, ces derniers sont réputés appartenir au propriétaire du bien-fonds grevé. Les droits à bâtir reviennent dans tous les cas au superficiel à l'échéance du droit de superficie distinct et permanent.

<sup>2</sup> Pour les droits de superficie distincts et permanents comportant des bâtiments au jour de l'entrée en vigueur du plan directeur des zones de développement d'activités mixtes, les droits à bâtir correspondant aux surfaces de plancher déjà bâties appartiennent au superficiaire. En revanche, les droits à bâtir nouvellement liés à la zone de développement d'activités mixtes appartiennent au superficiel. Les droits à bâtir reviennent dans tous les cas au superficiel à l'échéance du droit de superficie distinct et permanent.

<sup>3</sup> Pour les droits à bâtir dont il est titulaire, le superficiaire est assimilé au propriétaire aux fins du présent règlement.

**Art. 11 Titularité des droits à bâtir – Propriétés par étages et copropriétés**

<sup>1</sup> Pour les immeubles soumis au régime de la propriété par étages, les copropriétaires définissent entre eux la répartition des droits à bâtir disponibles sur place et cessibles ou acquérables. Ils consignent la répartition convenue dans une convention en forme écrite conclue entre tous les copropriétaires.

<sup>2</sup> Les droits à bâtir peuvent être librement répartis par les copropriétaires entre les parts de propriété d'étage, dans les limites des droits à bâtir attachés à l'immeuble.

<sup>3</sup> Cette répartition requiert une convention en forme écrite conclue entre les copropriétaires d'étages concernés; elle n'est pas régie par les dispositions du présent règlement.

<sup>4</sup> Chaque copropriétaire d'étage peut disposer librement de la part de droits à bâtir qui lui est ainsi attribuée.

<sup>5</sup> Tant que les copropriétaires d'étages n'ont pas fait inscrire au registre des droits à bâtir la répartition convenue des droits à bâtir, ils ne peuvent pas céder leurs droits à bâtir cessibles, respectivement acquérir des droits à bâtir, ni utiliser leurs droits à bâtir disponibles sur place. Aucune demande d'autorisation de construire ne peut être introduite durant cette période.

<sup>6</sup> Dans les cas de copropriété ordinaire, les droits à bâtir sont détenus collectivement par les copropriétaires, selon les règles du code civil suisse, du 10 décembre 1907. Aucun des copropriétaires ne peut disposer individuellement des droits à bâtir.

#### **Art. 12 Titularité des droits à bâtir – Usufruits**

<sup>1</sup> Lorsqu'un usufruit est constitué sur un immeuble de la zone de développement d'activités mixtes, l'usufruitier ne peut faire usage et céder des droits à bâtir qu'avec l'accord du nu-propiétaire.

<sup>2</sup> Le nu-propiétaire et l'usufruitier peuvent néanmoins prévoir, dans un accord soumis à la forme authentique ou dans l'acte constitutif de la servitude, que l'usufruitier pourra faire usage ou céder des droits à bâtir apportés par la zone de développement d'activités mixtes sans avoir à requérir l'accord préalable du nu-propiétaire.

<sup>3</sup> A défaut d'accord conformément à l'alinéa 2, le nu-propiétaire est réputé conserver le droit d'usage et d'aliénation sur les droits à bâtir apportés par la zone de développement d'activités mixtes.

#### **Art. 13 Effet de l'aliénation de parcelles**

<sup>1</sup> L'aliénation de toute parcelle incluse dans la zone de développement d'activités mixtes comporte de plein droit la cession des droits à bâtir qui y sont attachés au jour de la cession.

<sup>2</sup> En cas de cession de terrains à la Fondation pour les terrains industriels de Genève (ci-après : la fondation) ou à une collectivité publique en vue de la réalisation d'aménagements ou d'équipements publics, le propriétaire cédant peut conserver, moyennant accord de la fondation, l'intégralité des droits à bâtir attachés à la parcelle faisant l'objet de la cession, pour autant que la parcelle réduite permette l'exercice de tous les droits à bâtir disponibles sur place.

<sup>3</sup> Lorsque le solde de la parcelle faisant l'objet de la cession ne permet pas l'exercice de tous les droits à bâtir disponibles sur place, les règles suivantes sont applicables pour le surplus :

- a) la fondation, respectivement la collectivité publique, est tenue d'acquérir la portion de la parcelle destinée à la réalisation d'aménagements ou d'équipements publics, ainsi que les droits à bâtir devenus inexercçables, à leur valeur vénale respective;
- b) si le propriétaire concerné le requiert, la fondation, respectivement la collectivité publique, doit acquérir l'ensemble du solde de la parcelle et des droits à bâtir y relatifs, à leur valeur vénale respective;
- c) la valeur vénale d'acquisition tient compte de l'obligation de cession gratuite prévue à l'alinéa 4;
- d) la fondation, respectivement la collectivité publique, peut revendre ultérieurement les droits à bâtir qu'elle a acquis.

<sup>4</sup> Est réservée l'obligation de cession gratuite des terrains destinés à la réalisation d'équipements publics, prévue cas échéant par le règlement directeur de la zone de développement d'activités mixtes.

<sup>5</sup> La fondation, respectivement la collectivité publique concernée, détermine librement le moment de l'acquisition des terrains destinés aux aménagements ou équipements publics.

#### **Art. 14 Opérations successorales**

Les droits à bâtir ne peuvent pas être détachés des parcelles auxquelles ils sont rattachés dans le cadre d'opérations successorales. Ils ne peuvent pas être cédés isolément par voie testamentaire ou par pacte successoral.

## **Titre II Régime d'utilisation des droits à bâtir**

### **Chapitre I Généralités**

#### **Art. 15 Cession et report**

<sup>1</sup> On entend par cession de droits à bâtir le transfert de droits à bâtir, à l'intérieur d'une zone de développement d'activités mixtes, d'une parcelle sur une autre.

<sup>2</sup> Le report de droits à bâtir entre 2 parcelles non contiguës détenues par le même propriétaire est assimilé à une cession dans la mesure où les dispositions ci-après ne dérogent pas expressément aux règles applicables aux cessions.

#### **Art. 16 Regroupement**

<sup>1</sup> Le transfert de droits à bâtir entre 2 ou plusieurs parcelles contiguës, pour permettre la réalisation d'un projet de construction commun avec le (ou les) propriétaire(s) de ladite (ou lesdites) parcelle(s), constitue un regroupement de droits à bâtir.

<sup>2</sup> Le regroupement ne constitue pas une cession. Il n'est assujéti aux règles relatives aux cessions que dans la mesure où les dispositions ci-après l'indiquent expressément.

#### **Art. 17 Activités mutualisées de services à destination des entreprises et des usagers ou usagers de la zone de développement d'activités mixtes**

Le transfert de droits à bâtir, à l'intérieur d'une zone de développement d'activités mixtes, d'une parcelle sur une autre en vue de créer des surfaces d'activités mutualisées de services à destination des entreprises et des usagers ou usagers de la zone de développement d'activités mixtes constitue un cas de cession.

#### **Art. 18 Conversion en surfaces d'activités secondaires**

<sup>1</sup> Sauf disposition contraire du plan directeur des zones de développement d'activités mixtes, les surfaces d'activités tertiaires réalisées peuvent être converties à l'usage d'activités secondaires.

<sup>2</sup> La conversion est sujette à autorisation de construire. Elle restitue au propriétaire les droits à bâtir d'affectation tertiaire correspondant aux surfaces brutes de plancher d'affectation tertiaire converties.

#### **Art. 19 Valeur de cession**

<sup>1</sup> Les parties déterminent librement la valeur de cession des droits à bâtir.

<sup>2</sup> Demeure réservé le contrôle prévu à l'article 4, alinéa 1, lettre b, de la loi générale sur les zones de développement industriel ou d'activités mixtes, du 13 décembre 1984.

### **Chapitre II Droits à bâtir de base exerçables sur place**

#### **Art. 20 Principe d'incessibilité**

<sup>1</sup> Les droits à bâtir de base exerçables sur place ne peuvent pas être cédés à une autre parcelle, à l'exception du cas réglé à l'article 21.

<sup>2</sup> Ils ne peuvent pas non plus faire l'objet d'un report, au sens de l'article 15, alinéa 2, sur une autre parcelle non contiguë du même propriétaire.

**Art. 21 Cessibilité liée aux équipements privés techniques collectifs mutualisés**

<sup>1</sup> Sauf disposition contraire du plan directeur des zones de développement d'activités mixtes, les droits à bâtir de base exerçables sur place peuvent être cédés à une autre (ou à d'autres) parcelle(s) de la même pièce urbaine pour réaliser des surfaces brutes de plancher d'affectation tertiaire d'activités de service aux entreprises et aux usagères ou usagers de la zone dans un bâtiment comportant également des équipements privés techniques collectifs mutualisés.

<sup>2</sup> Les dispositions relatives aux cessions de droits à bâtir cessibles sont alors applicables.

**Art. 22 Regroupement de droits à bâtir de base exerçables sur place pour un projet de construction commun**

Les droits à bâtir de base exerçables sur place peuvent faire l'objet d'un regroupement au sens de l'article 16.

**Art. 23 Cas particulier des parcelles occupées par des bâtiments de logements (villas)**

L'exercice des droits à bâtir de base exerçables sur place selon le plan directeur des zones de développement d'activités mixtes est subordonné à la suppression complète des bâtiments de logement existants.

**Chapitre III Droits à bâtir cessibles**

**Section 1 Cession**

**Art. 24 Cession à des tiers**

<sup>1</sup> Le propriétaire d'un immeuble au bénéfice de droits à bâtir cessibles peut céder tout ou partie de ses droits à bâtir cessibles à tout tiers de son choix, propriétaire d'un immeuble inclus dans la même zone de développement d'activités mixtes et dans la limite des droits à bâtir acquérables liés à ce dernier immeuble, pour y être exercés.

<sup>2</sup> Sauf disposition contraire du plan directeur des zones de développement d'activités mixtes, le propriétaire peut en particulier céder ses droits à bâtir cessibles à au propriétaire d'une parcelle de la zone de développement d'activités mixtes de la même pièce urbaine pour la réalisation de surfaces, dans un bâtiment commun, destinées à des activités mutualisées de services à destination des entreprises et des usagères ou usagers de la zone de développement d'activités mixtes.

**Art. 25 Promesse de cession**

<sup>1</sup> La conclusion de promesses d'acquisition de droits à bâtir cessibles est autorisée à la condition que le promettant-acquéreur desdits droits soit propriétaire ou promettant-acquéreur d'un immeuble dans la zone de développement d'activités mixtes disposant de droits à bâtir acquérables.

<sup>2</sup> La promesse ne peut être exécutée qu'au moment où le promettant-acquéreur est effectivement propriétaire d'un tel immeuble.

**Art. 26 Report**

Le propriétaire peut reporter les droits à bâtir cessibles d'une parcelle sur un autre immeuble qu'il détient dans la zone de développement d'activités mixtes.

**Art. 27 Regroupement et cession des droits à bâtir acquis par cession**

<sup>1</sup> Les droits à bâtir acquis d'un tiers par cession peuvent être :

- a) exercés sur une parcelle contiguë à l'immeuble cessionnaire pour réalisation conjointe d'une construction au titre d'un regroupement au sens de l'article 16;
- b) cédés à nouveau pour la réalisation de surfaces destinées à des activités mutualisées de services dans un bâtiment comportant également des équipements privés techniques collectifs mutualisés.

<sup>2</sup> Toute autre cession de droits à bâtir acquis par cession est interdite.

**Art. 28 Cas particulier des parcelles occupées par des bâtiments de logements (villas)**

Les droits à bâtir d'affectation tertiaire cessibles des parcelles comportant des constructions destinées à des logements non conformes à l'affectation de la zone de développement d'activités mixtes ne peuvent pas être cédés tant et aussi longtemps que lesdites constructions ou installations ne sont pas démolies.

## **Section 2            Acquisition**

### **Art. 29        Qualité d'acquéreur**

<sup>1</sup> Ne peuvent acquérir de droits à bâtir cessibles que les propriétaires de parcelles sises dans la zone de développement d'activités mixtes.

<sup>2</sup> Est réservée la possibilité de conclure des promesses portant sur l'acquisition de droits à bâtir cessibles selon l'article 25.

### **Art. 30        Limites d'acquisition**

L'acquisition ne peut intervenir que dans la limite des droits à bâtir acquérables liés à la parcelle au profit de laquelle les droits à bâtir sont cédés.

### **Art. 31        Obligation d'acquisition**

Lorsque le propriétaire d'une parcelle disposant de droits à bâtir tertiaires acquérables entend réaliser un bâtiment destiné exclusivement à des activités secondaires, dont la surface dépasse la somme des surfaces brutes de plancher d'affectation secondaire minimales prescrites pour la parcelle et des droits à bâtir de base d'affectation tertiaire exerçables sur place, il est tenu d'acquérir autant de droits à bâtir que de m<sup>2</sup> de surface excédentaire, dans la limite des droits à bâtir acquérables par la parcelle.

## **Chapitre IV        Forme et effets des actes de cession**

### **Art. 32        Forme authentique**

Les actes de cession de droits à bâtir doivent être dressés en la forme authentique.

### **Art. 33        Forme simple**

<sup>1</sup> Les conventions de regroupement de droits à bâtir entre propriétaires font l'objet d'un acte en la forme écrite simple.

<sup>2</sup> Le report de droits à bâtir par un propriétaire entre 2 parcelles qu'il détient fait l'objet d'une déclaration en forme écrite simple, à l'attention de la fondation.

### **Art. 34        Eléments essentiels devant figurer dans l'acte de cession**

Doivent figurer dans l'acte de cession :

- a) l'identité des parties;
- b) les parcelles concernées (provenance, respectivement lieu d'exercice des droits à bâtir);

- c) les droits réels ou contractuels détenus par les parties sur les parcelles concernées par la cession;
- d) la contrepartie – de quelque nature qu'elle soit – à laquelle s'effectue la cession et sa valeur exprimée en francs.

#### **Art. 35 Promesses de cession de droits à bâtir**

<sup>1</sup> Les promesses de cession de droits à bâtir sont assujetties aux mêmes règles de forme que les cessions de droits à bâtir.

<sup>2</sup> Les mêmes droits à bâtir ne peuvent pas faire l'objet de plusieurs promesses de cession parallèles.

<sup>3</sup> La mention au registre des droits à bâtir d'une promesse de cession de droits à bâtir ne vaut pas cession à la parcelle du promettant-acquéreur jusqu'à l'exécution de la promesse.

#### **Art. 36 Obligation d'enregistrement**

Toute cession et promesse de cession de droits à bâtir, convention de regroupement et déclaration de report doit être annoncées auprès de la fondation pour être portée au registre des droits à bâtir conformément aux dispositions du titre III.

#### **Art. 37 Prise d'effet et caducité des cessions**

<sup>1</sup> Les actes de cession et promesses de cession, déclarations de reports et conventions de regroupement de droits à bâtir n'entraînent pas immédiatement le transfert des droits faisant l'objet de l'acte.

<sup>2</sup> Le transfert des droits à bâtir intervient au plus tôt au jour où débute, sur le fond, l'instruction de la demande d'autorisation de construire sollicitée portant sur les droits à bâtir en question.

<sup>3</sup> Sont caducs de plein droit les cessions, promesses de cession, reports ou regroupements de droits à bâtir qui n'ont pas donné lieu à un transfert au sens de l'alinéa 2 au terme de la cinquième année écoulée depuis la signature du premier acte contractuel y relatif.

<sup>4</sup> Si une autorisation portant sur les droits à bâtir en question est délivrée mais non mise en œuvre dans le délai de validité régi par l'article 4, alinéas 6 à 8, de la loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988, la cession est caduque simultanément à l'autorisation.

<sup>5</sup> Les parties peuvent convenir entre elles de reconduire les cessions, les promesses de cession ou les regroupements de droits à bâtir pour une nouvelle durée de 5 ans. Le promettant-cédant ne peut cependant pas s'engager par avance à une telle reconduction.

## **Titre III            Registre des droits à bâtir**

### **Chapitre I        Principes**

#### **Art. 38        Fonction du registre des droits à bâtir**

<sup>1</sup> Le registre des droits à bâtir comptabilise les droits à bâtir rattachés aux parcelles de la zone de développement d'activités mixtes.

<sup>2</sup> Le registre des droits à bâtir permet d'assurer le contrôle administratif des cessions et la mise en œuvre des droits à bâtir.

<sup>3</sup> Le registre des droits à bâtir fournit des renseignements aux acteurs intéressés à l'acquisition de droits à bâtir et sert de base d'information au public.

#### **Art. 39        Effets juridiques du registre des droits à bâtir**

<sup>1</sup> Seuls les droits à bâtir de base exerçables sur place au sens de l'article 49, inscrits ou mentionnés au registre des droits à bâtir, sont reconnus par les autorités administratives aux fins de l'octroi des autorisations de construire sur ladite parcelle.

<sup>2</sup> En cas de projet de construction par regroupement de droits à bâtir au sens de l'article 16, tous les droits à bâtir des parcelles regroupées sont pris en considération.

<sup>3</sup> Les mêmes droits à bâtir ne peuvent pas faire l'objet de plusieurs demandes parallèles en autorisation de construire.

#### **Art. 40        Relations avec le service du cadastre et le registre foncier**

<sup>1</sup> Le registre des droits à bâtir est fondé sur les données cadastrales et les données foncières inscrites au grand livre du registre foncier.

<sup>2</sup> En cas de divergence entre les inscriptions du registre des droits à bâtir et celles du journal, respectivement du grand livre du registre foncier, l'inscription portée au registre des droits à bâtir doit être adaptée, d'office ou sur requête du propriétaire concerné, conformément à l'inscription figurant au registre foncier.

<sup>3</sup> Aux fins de la détermination, de la cession et de la mise en œuvre des droits à bâtir, les inscriptions au registre des droits à bâtir portant sur des données foncières demeurent valables indépendamment de leur conformité aux inscriptions du registre foncier, jusqu'à leur modification au registre des droits à bâtir.

<sup>4</sup> Nul ne peut se prévaloir d'une inscription au registre des droits à bâtir à l'encontre d'une inscription du registre foncier.

#### **Art. 41      Structure du registre des droits à bâtir**

<sup>1</sup> Le registre des droits à bâtir est composé par :

- a) des feuillets par immeubles et, lorsque les immeubles sont soumis au régime de la propriété par étages, des sous-feuillets pour chaque part de propriété d'étage;
- b) un tableau des informations récapitulatives.

<sup>2</sup> En cas de contradiction entre les indications composant le registre des droits à bâtir, les inscriptions portées au feuillet de l'immeuble font foi. En cas de contradiction entre le feuillet principal d'un immeuble et un ou des sous-feuillet(s), les inscriptions portées sur le sous-feuillet l'emportent.

### **Chapitre II      Feuillet par immeuble**

#### **Section 1      Généralités**

#### **Art. 42      Nombre et format des feuillets**

<sup>1</sup> Le registre des droits à bâtir comporte un feuillet pour chaque immeuble de la zone de développement d'activités mixtes.

<sup>2</sup> Si un immeuble n'est que partiellement classé dans la zone de développement d'activités mixtes, un feuillet est ouvert à son sujet. Ne sont inscrits dans ce feuillet que les droits à bâtir concernant la surface classée dans la pièce urbaine de la zone de développement d'activités mixtes dans laquelle se situe l'immeuble.

<sup>3</sup> Lorsqu'un immeuble est inclus dans 2 pièces urbaines différentes, il fait l'objet de 2 sous-feuillets distincts. Le feuillet principal ne consolide pas les données de chaque sous-feuillet.

<sup>4</sup> Les feuillets sont dressés conformément au modèle adopté par la fondation.

<sup>5</sup> Les feuillets relatifs aux parcelles faisant l'objet d'un droit de superficie distinct et permanent contiennent une référence au feuillet du droit de superficie distinct et permanent en question.

<sup>6</sup> Pour les immeubles soumis au régime de la copropriété par étages, il est tenu un feuillet principal et autant de sous-feuillets que de parts de copropriété d'étage. Les droits à bâtir sont répartis dans chaque sous-feuillet en fonction des millièmes ou de la surface brute de plancher, selon les conventions de répartition y relatives, conformément à l'article 11. Le feuillet principal comporte les données consolidées de toutes les unités d'étage.

<sup>7</sup> Il n'est pas ouvert de sous-feuillet pour les immeubles soumis au régime de la copropriété ordinaire.

<sup>8</sup> Lorsqu'un usufruit est constitué sur un immeuble de la zone de développement d'activités mixtes, il n'entraîne pas l'ouverture de feuillet indépendant ou de sous-feuillet.

<sup>9</sup> Le feuillet de l'immeuble sur lequel est constitué un usufruit contient une référence à l'existence d'un usufruit et précise la répartition des droits d'usage et d'aliénation entre le nu-propriétaire et l'usufruitier.

#### **Art. 43      Adaptation des feuillets**

<sup>1</sup> Les feuillets sont adaptés par la fondation :

- a) en cas de modification de l'assiette d'une parcelle, un nouveau feuillet est en principe créé et les droits à bâtir font l'objet d'une nouvelle comptabilisation afin que les surfaces soient réparties avec les parcelles voisines;
- b) en cas de réunion de parcelles, les feuillets sont réunis et les droits à bâtir sont concentrés sur le feuillet de la parcelle absorbante;
- c) en cas de division de parcelles, des feuillets complémentaires sont créés pour chaque nouvelle parcelle et les droits à bâtir sont répartis entre les parcelles concernées au prorata de leurs surfaces respectives, sous réserve que les parcelles comportant des constructions existantes doivent nécessairement être dotées de droits à bâtir couvrant les surfaces brutes de plancher bâties;
- d) en cas de constitution ultérieure d'une copropriété par étages, les sous-feuillets correspondant à chaque part de copropriété d'étage se voient attribuer les droits à bâtir selon les conventions de répartition y relatives, conformément à l'article 11.

<sup>2</sup> Si la quantité des surfaces brutes de plancher d'une parcelle fait l'objet de modifications, le feuillet de la parcelle en question est adapté par la fondation.

<sup>3</sup> La procédure d'adaptation des feuillets se déroule selon les règles prévues pour l'inscription des droits à bâtir au registre des droits à bâtir.

### **Section 2                      Rubrique du feuillet relative aux informations initiales**

#### **Art. 44      Données foncières**

Figurent dans la première rubrique relative aux informations initiales les informations foncières suivantes :

- a) le numéro d'immeuble selon le cadastre;
- b) la surface cadastrale de l'immeuble;
- c) la surface de plancher construite de l'immeuble;
- d) le numéro des bâtiments cadastrés;

- e) le nom du propriétaire, respectivement des copropriétaires;
- f) les éventuels droits de superficie distincts et permanents;
- g) l'éventuel usufruit constitué sur l'immeuble, avec le nom de l'usufruitier.

**Art. 45 Droits à bâtir de base**

Sont inscrits sous la rubrique « Droits à bâtir de base » relative aux informations initiales les droits à bâtir d'affectation tertiaire tels que calculés en application de l'indice d'utilisation du sol moyen de la zone de développement d'activités mixtes et du ratio d'affectation tertiaire moyen de la zone de développement d'activités mixtes.

**Art. 46 Droits à bâtir et potentiel selon le plan directeur des zones de développement d'activités mixtes**

Est inscrit sous la rubrique « Droits à bâtir selon le plan directeur des zones de développement d'activités mixtes » relative aux informations initiales le potentiel constructible d'affectation tertiaire sur la parcelle tel que défini par l'indice d'utilisation du sol maximum, respectivement par le ratio d'affectation relatif aux activités tertiaires, prescrit par le plan directeur des zones de développement d'activités mixtes pour la pièce urbaine à laquelle appartient la parcelle.

**Art. 47 Droits à bâtir de base exerçables sur place**

Sont inscrits sous la rubrique « Droits à bâtir de base exerçables sur place » relative aux informations initiales les droits à bâtir d'affectation tertiaire appartenant en propre à la parcelle (droits à bâtir de base) et pouvant être exercés sur cette parcelle (droits à bâtir selon le plan directeur des zones de développement d'activités mixtes).

**Art. 48 Emprises destinées aux aménagements ou équipements publics**

<sup>1</sup> Les droits à bâtir concentrés sur le solde d'une parcelle faisant l'objet d'une cession aux pouvoirs publics pour la réalisation d'aménagements ou d'équipements publics (art. 13, al. 2) demeurent inscrits dans la rubrique concernée.

<sup>2</sup> La cession à l'origine de ladite concentration de droits à bâtir fait l'objet d'une mention permanente indiquant l'emprise totale de la part de la parcelle cédée et la date de l'opération.

### **Section 3                    Rubriques du feuillet relatives aux droits à bâtir**

#### **Art. 49        Droits à bâtir de base exerçables sur place**

<sup>1</sup> Figurent dans la deuxième rubrique du feuillet les droits à bâtir d'affectation tertiaire exerçables sur la parcelle considérée.

<sup>2</sup> La rubrique des droits à bâtir de base exerçables sur place comporte les inscriptions suivantes, exprimées en surface brute de plancher (m<sup>2</sup>) :

a) au « crédit » de la parcelle :

1° les droits à bâtir de base exerçables sur place tirés de la rubrique relative aux informations initiales (art. 45 du présent règlement), à savoir les droits à bâtir d'affectation tertiaire appartenant en propre à la parcelle (droits à bâtir de base) et pouvant être exercés sur cette parcelle (droits à bâtir selon le plan directeur des zones de développement d'activités mixtes), et

2° les droits à bâtir acquis, à savoir les droits à bâtir d'affectation tertiaire qui ont été acquis auprès d'autres propriétaires (avec référence aux actes contractuels d'acquisition) ou qui ont fait l'objet d'un report au sens de l'article 15, alinéa 2, du présent règlement; y sont également comptabilisés les droits à bâtir d'affectation tertiaire destinés à être mis en œuvre sur la parcelle par regroupement au sens de l'article 16 du présent règlement,

3° sous la rubrique « Démolitions – conversions d'affectation », les surfaces brutes de plancher d'affectation secondaire, respectivement tertiaire, libérées par suite d'éventuelles démolitions de bâtiments existants ou de conversions d'affectation (avec référence aux autorisations de démolir ou de construire y relatives);

b) au « débit » de la parcelle :

1° les droits à bâtir consommés, soit les surfaces bâties existantes puis les nouvelles constructions (avec référence aux autorisations de construire y relatives) d'affectation tertiaire; les surfaces brutes de plancher destinées à des activités de services aux entreprises et les usagères et usagers de la zone, au sens de l'article 14 du règlement sur les zones industrielles et d'activités mixtes, du 24 mai 2023, ne sont comptabilisées qu'à 50% de leur surface comptabilisable selon le registre des droits à bâtir aux fins de l'utilisation des droits à bâtir d'affectation tertiaire si elles sont intégrées dans un bâtiment regroupant des équipements privés techniques collectifs mutualisés,

2° les droits à bâtir d'affectation tertiaire comptabilisés au crédit des droits à bâtir acquis d'une autre parcelle en vertu d'un regroupement au sens de l'article 16 du présent règlement ou en vertu d'un report au sens de l'article 15, alinéa 2, du présent règlement.

<sup>3</sup> La différence entre le crédit (al. 2, lettre a) et le débit (al. 2, lettre b), si elle est positive, exprime les droits à bâtir de base exerçables sur place.

<sup>4</sup> Les droits à bâtir acquis sont inscrits au crédit de la rubrique au moment où le transfert des droits à bâtir intervient conformément à l'article 37 du présent règlement.

<sup>5</sup> Les droits à bâtir faisant l'objet d'un regroupement sont inscrits au crédit, respectivement au débit de la rubrique, au moment où la mention y relative est portée au registre des droits à bâtir (art. 57, al. 1, lettre h, du présent règlement).

<sup>6</sup> Pour le surplus, les règles de comptabilisation des constructions préexistantes sont définies à la section 4 du chapitre II du titre III du présent règlement.

#### **Art. 50 Droits à bâtir cessibles**

<sup>1</sup> Figurent dans la troisième rubrique du feuillet les droits à bâtir cessibles d'affectation tertiaire.

<sup>2</sup> La rubrique des droits à bâtir cessibles comporte les inscriptions suivantes, exprimées en surface brute de plancher (m<sup>2</sup>) :

- a) au « crédit » : les droits à bâtir cessibles attachés à la parcelle à l'entrée en vigueur de la zone de développement d'activités mixtes;
- b) au « débit » : les droits à bâtir cédés à des tiers (avec référence aux actes contractuels de cession).

<sup>3</sup> La différence entre le crédit (al. 2, lettre a) et le débit (al. 2, lettre b), si elle est positive, exprime la quantité de droits à bâtir cessibles encore disponible.

<sup>4</sup> Les droits à bâtir cédés sont inscrits au débit de la rubrique au moment où le transfert des droits à bâtir intervient conformément à l'article 37.

#### **Art. 51 Droits à bâtir acquérables**

<sup>1</sup> Figurent dans la quatrième rubrique du feuillet les droits à bâtir acquérables d'affectation tertiaire.

<sup>2</sup> La rubrique des droits à bâtir acquérables comporte les inscriptions suivantes, exprimées en surfaces brutes de plancher (m<sup>2</sup>) :

- a) au « crédit » : les droits à bâtir acquérables attachés à la parcelle à l'entrée en vigueur de la zone de développement d'activités mixtes;
- b) au « débit » : les droits à bâtir effectivement acquis auprès de tiers (avec référence aux actes d'acquisition).

<sup>3</sup> La différence entre le crédit (al. 2, lettre a) et le débit (al. 2, lettre b), si elle est positive, exprime la quantité de droits à bâtir acquérables encore disponible.

<sup>4</sup> Les droits à bâtir acquis sont inscrits au débit de la rubrique au moment où le transfert des droits à bâtir intervient conformément à l'article 37.

## **Section 4 Imputations des surfaces construites**

### **Art. 52 Principe**

<sup>1</sup> Sont imputées sur les droits à bâtir exerçables sur place les surfaces brutes de plancher d'affectation tertiaire réalisées.

<sup>2</sup> En particulier, sont imputées sur les droits à bâtir d'affectation tertiaire les surfaces brutes de plancher affectées :

- a) à des activités mutualisées de services à destination des entreprises et des usagers et usagers de la zone de développement d'activités mixtes;
- b) aux activités culturelles et festives, sauf si elles sont intégrées à un équipement privé technique collectif mutualisé. Elles font également l'objet d'une mention au registre des droits à bâtir.

<sup>3</sup> Les constructions et les installations destinées à des équipements privés techniques collectifs mutualisés tels que définis à l'article 3, alinéa 24, ne requièrent pas l'usage de droits à bâtir d'affectation tertiaire. Les surfaces brutes de plancher de ces équipements font uniquement l'objet d'une mention au registre des droits à bâtir.

### **Art. 53 Moment déterminant l'imputation**

<sup>1</sup> Aux fins de l'imputation dans le registre des droits à bâtir, les surfaces brutes de plancher sont réputées réalisées au jour du dépôt à l'office des autorisations de construire de la déclaration d'ouverture du chantier conformément à l'article 33 du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses, du 27 février 1978.

<sup>2</sup> Cette présomption peut être renversée par le propriétaire s'il apporte la preuve que les travaux sont finalement non réalisés, en tout ou partie, et l'autorisation de construire en cause abandonnée, révoquée ou modifiée par une autorisation postérieure.

### **Art. 54 Surfaces réalisées à destination d'activités tertiaires utilisées pour des activités secondaires**

Si des surfaces initialement réalisées à destination d'activités tertiaires sont converties à des activités secondaires, les droits à bâtir sont recrédités au feuillet de la parcelle à l'entrée en force de l'autorisation de construire qui se rapporte à cette conversion (art. 18, al. 2).

**Art. 55      Constructions préexistantes à la zone de développement d'activités mixtes**

<sup>1</sup> Sous la rubrique « Droits à bâtir de base exerçables sur place » du feuillet, les éventuelles surfaces existantes d'affectation tertiaire sont imputées sur la part des droits à bâtir de base attachés à chaque parcelle qui peut être exercée sur place conformément au plan directeur des zones de développement d'activités mixtes.

<sup>2</sup> Sous réserve d'accords contraires entre le superficiant et le superficiaire, l'alinéa 1 est également applicable aux droits de superficie distincts et permanents.

<sup>3</sup> Pour les copropriétés par étages, les surfaces brutes de plancher existantes sont en outre imputées aux parts de copropriété d'étage dans chaque sous-feuillet, à raison des surfaces effectives.

**Chapitre III      Tableau des informations récapitulatives**

**Art. 56      Contenu**

Le tableau des informations récapitulatives contient les rubriques suivantes :

- a) le solde des droits à bâtir disponibles sur place, d'affectation tertiaire;
- b) les droits à bâtir consommés, d'affectation tertiaire;
- c) le solde des droits à bâtir cessibles, respectivement les droits à bâtir acquérables, d'affectation tertiaire;
- d) les droits à bâtir cédés, respectivement les droits à bâtir acquis, d'affectation tertiaire.

**Chapitre IV      Mentions**

**Art. 57      Cas**

<sup>1</sup> Font l'objet d'une mention au feuillet des parcelles concernées :

- a) les promesses de cession de droits à bâtir, respectivement les cessions jusqu'au transfert des droits à bâtir conformément à l'article 37;
- b) les aliénations foncières (y compris les constitutions et cessions de droits de superficie distincts et permanents) en cours de traitement par l'office du registre foncier, respectivement les promesses y relatives;
- c) les opérations de modification d'assiette parcellaire (ou de droits de superficie distincts et permanents) en cours de traitement par l'office du registre foncier;
- d) la réserve d'ajustement des droits à bâtir en cas de mention de mutation de projet au registre foncier;

- e) les promesses de vente portant sur une parcelle ou de cession portant sur un droit de superficie distinct et permanent;
- f) les constructions existantes présentant une densité excessive en regard du plan directeur des zones de développement d'activités mixtes, au jour de l'entrée en vigueur de ce dernier, conformément à l'article 55;
- g) les surfaces brutes de plancher affectées à des activités spécifiques (par exemple activités de service à la zone, équipements privés techniques collectifs mutualisés ou aux activités festives et culturelles, lorsque de telles activités sont admises par le règlement du plan directeur des zones de développement d'activités mixtes) en vertu d'une autorisation de construire en force;
- h) les regroupements de droits à bâtir au sens de l'article 16 (avec indication de la quantité de droits à bâtir concernée et de toutes les parcelles participant au regroupement);
- i) les surfaces dédiées à des équipements privés techniques collectifs mutualisés, ainsi que les surfaces des activités de services à destination des entreprises et des usagers ou usagers de la zone de développement d'activités mixtes lorsqu'elles sont réalisées dans un bâtiment regroupant des équipements privés techniques collectifs mutualisés;
- j) les concentrations de droits à bâtir liées aux cessions de terrains pour les équipements publics, selon l'article 48, alinéa 2.

<sup>2</sup> Les opérations affectant plusieurs parcelles sont mentionnées sur le feuillet de chaque parcelle concernée.

<sup>3</sup> Les parcelles comportant des droits à bâtir acquérables font en outre l'objet d'une mention indiquant le potentiel constructible à destination d'activités secondaires (surfaces brutes de plancher d'affectation secondaire) calculé en fonction de l'indice d'utilisation du sol maximum pour les activités tertiaires, respectivement du ratio d'affectation minimum de surfaces brutes de plancher d'affectation secondaire prescrit pour la pièce urbaine à laquelle appartient la parcelle.

<sup>4</sup> Le feuillet de chaque parcelle mentionne les surfaces brutes de plancher d'affectation secondaire existantes.

<sup>5</sup> Le règlement directeur de la zone de développement d'activités mixtes peut prévoir d'autres cas de mentions.

#### **Art. 58      Portée des mentions**

Les mentions inscrites ont une portée purement informative.

## **Chapitre V      Tenue du registre des droits à bâtir**

### **Section 1            Autorité compétente**

#### **Art. 59      Autorité décisionnelle**

<sup>1</sup> La fondation est l'autorité compétente pour tenir le registre des droits à bâtir.

<sup>2</sup> Elle conduit la procédure d'inscription au registre des droits à bâtir.

### **Section 2            Support technique et données faisant foi**

#### **Art. 60      Support et communication informatique**

<sup>1</sup> Le registre est tenu en forme informatique.

<sup>2</sup> Les données informatiques font foi et priment toute documentation imprimée.

<sup>3</sup> La fondation pourvoit à ce que les données du registre des droits à bâtir accessibles au public (art. 81, al. 1) soient consultables par voie électronique, en veillant à appliquer toutes les mesures de sécurité idoines.

### **Section 3            Mise à jour du registre des droits à bâtir**

#### **Art. 61      En général**

Les inscriptions et radiations résultant de réquisitions, de demandes en rectification ou prises d'office sont portées au registre des droits à bâtir dès que la décision y relative est entrée en force.

#### **Art. 62      Support**

<sup>1</sup> En vue de collecter les informations devant figurer dans le registre des droits à bâtir au sujet de toutes les parcelles de la zone de développement d'activités mixtes, la fondation utilise les droits d'accès légaux ou conventionnels dont elle dispose auprès des services et autorités qui les détiennent.

<sup>2</sup> Elle procède en conséquence à la mise à jour du registre des droits à bâtir, en procédant aux mentions, inscriptions, radiations ou rectifications nécessaires.

#### **Art. 63      Périodicité de la mise à jour du registre des droits à bâtir**

<sup>1</sup> Les inscriptions et mentions portées au registre des droits à bâtir sont ajustées selon l'évolution de la situation foncière, par voie de radiation ou rectification par la fondation au sens des articles 70 à 72.

<sup>2</sup> La fondation procède d'office régulièrement à une mise à jour du registre des droits à bâtir en fonction de l'évolution du cadastre et du registre foncier.

<sup>3</sup> La fondation peut procéder en tout temps à toutes modifications du registre des droits à bâtir.

<sup>4</sup> Les inscriptions et mentions résultant de réquisitions sont portées au registre des droits à bâtir au fur et à mesure de leur traitement, après entrée en force exécutoire de la décision y relative.

<sup>5</sup> Les modifications du registre des droits à bâtir résultant de réquisitions ou effectuées d'office pour d'autres motifs peuvent intervenir en tout temps.

## **Chapitre VI      Inscriptions, radiations et rectifications**

### **Section 1            Procédure sur réquisition**

#### **Art. 64      Principe**

<sup>1</sup> La fondation opère les inscriptions au registre des droits à bâtir sur réquisition ou d'office lorsque le présent règlement le prévoit.

<sup>2</sup> Il en va de même pour les mentions.

#### **Art. 65      Légitimation à requérir une inscription**

<sup>1</sup> Sont légitimés à requérir une inscription au registre des droits à bâtir :

- a) le propriétaire actuel de tout immeuble de la zone de développement d'activités mixtes;
- b) l'acquéreur d'un immeuble de la zone de développement d'activités mixtes;
- c) les notaires, au nom et pour le compte des propriétaires ou acquéreurs.

<sup>2</sup> Le promettant-cessionnaire de droits à bâtir est habilité à requérir la mention de la promesse de cession au registre des droits à bâtir.

<sup>3</sup> Les mentions de regroupements au sens de l'article 16 doivent être requises conjointement par les propriétaires de toutes les parcelles participant au regroupement.

#### **Art. 66      Contenu et forme de la réquisition**

La fondation détermine les informations que doivent contenir les réquisitions. Elle prescrit également la forme que les réquisitions doivent respecter.

#### **Art. 67      Pièces justificatives accompagnant la réquisition**

Les réquisitions doivent être accompagnées des pièces justificatives suivantes :

- a) les actes authentiques de cession, respectivement de promesse de cession;

- b) les déclarations de consentement des éventuels créanciers gagistes dont les gages ont été constitués postérieurement à l'entrée en vigueur de la zone de développement d'activités mixtes;
- c) au besoin, les déclarations de l'acquéreur ou décisions de constat déjà rendues relativement à l'application de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger, du 16 décembre 1983;
- d) toutes les pièces justificatives établies par les géomètres et leurs déterminations (art. 80 du présent règlement);
- e) pour les mentions de regroupement (art. 57, al. 1, lettre h, du présent règlement), l'engagement de réalisation mutualisée des propriétaires des parcelles, par convention en forme écrite simple ou authentique.

#### **Art. 68      Instruction des réquisitions**

<sup>1</sup> Sur la base des pièces justificatives accompagnant la réquisition, la fondation vérifie que les conditions d'inscription au registre des droits à bâtir sont réunies.

<sup>2</sup> Si la fondation a un doute sur la validité d'un acte de droit privé ou qu'un tiers le conteste, la fondation suspend la procédure d'inscription et adopte toute autre mesure provisionnelle qu'elle estime nécessaire jusqu'à droit jugé par la juridiction civile compétente.

<sup>3</sup> S'il y a doute sur l'assujettissement de l'acquisition des droits à bâtir au régime d'autorisation de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger, du 16 décembre 1983, la fondation suspend l'instruction de la réquisition et impartit un délai à l'acquéreur pour solliciter de l'autorité compétente une décision de non-assujettissement.

<sup>4</sup> Si une réquisition ne répond pas aux conditions formelles et matérielles posées par le présent règlement ou ne satisfait pas aux conditions d'autres législations applicables, la fondation la rejette.

<sup>5</sup> La fondation rejette les réquisitions en cas de défaut de consentement du créancier gagiste dont le gage a été constitué postérieurement à l'entrée en vigueur de la zone de développement d'activités mixtes.

### **Section 2              Inscriptions d'office**

#### **Art. 69      Inscriptions d'office**

<sup>1</sup> La fondation procède d'office, dès qu'elle a connaissance du fait déterminant, à l'inscription au registre des droits à bâtir dans les cas suivants :

- a) lors de la constitution initiale du registre des droits à bâtir, selon les dispositions transitoires du présent règlement;

- b) en cas de mutation foncière (y compris quant aux droits de superficie distincts et permanents) pour l'adaptation des feuillets par immeuble en fonction de la nouvelle situation inscrite au registre foncier;
- c) en cas de radiation et de rectification d'une mention respectivement d'une inscription.

<sup>2</sup> La fondation ne peut pas procéder à l'inscription au registre des droits à bâtir si elle a connaissance de cessions de droits à bâtir non annoncées par le propriétaire.

<sup>3</sup> En outre, la fondation porte d'office au registre des droits à bâtir les mentions dans tous les cas prévus à l'article 57 dès qu'elle a connaissance du fait déterminant.

### **Section 3                   Radiations**

#### **Art. 70       Mentions**

<sup>1</sup> Les mentions sont radiées lorsque l'opération à l'origine de leur inscription aboutit à une cession, respectivement une aliénation foncière effective, ou à l'octroi ou au refus, voire à l'annulation sur recours, de l'autorisation sollicitée.

<sup>2</sup> Les mentions relatives à des promesses sont radiées d'office au terme de la validité de la promesse. Elles sont également radiées, sur demande du propriétaire, en cas d'inexécution ou révocation de la promesse de quelque autre nature.

<sup>3</sup> Les mentions relatives aux cessions et promesses de cessions de droits à bâtir sont radiées d'office, dans tous les cas, au plus tard au terme de la cinquième année écoulée depuis la signature du premier acte contractuel y relatif. Ce délai est calculé en tenant compte des règles posées à l'article 37, alinéas 3, 4 et 5.

<sup>4</sup> Les radiations de mentions de regroupement au sens de l'article 57, alinéa 1, lettre h, sont effectuées sur requête conjointe des propriétaires impliqués ou sur injonction judiciaire. La fondation procède toutefois d'office à leur radiation en cas de fusion ultérieure des parcelles impliquées ou de caducité de l'engagement de regroupement en vertu de l'article 37, alinéa 3.

#### **Art. 71       Autres cas**

La suppression d'un feuillet ou sous-feuillet du registre foncier entraîne d'office la radiation du feuillet ou sous-feuillet correspondant du registre des droits à bâtir dès que la fondation en a connaissance.

## **Section 4 Rectifications**

### **Art. 72 Obligation de rectifier**

<sup>1</sup> La fondation rectifie d'office les données inexactes qu'elle constate. Il peut notamment s'agir de corrections d'erreurs matérielles, d'ajustements des surfaces cadastrales ou de rectifications des données foncières par suite d'abornement.

<sup>2</sup> Si la fondation détecte une inscription suspecte mais n'est pas en mesure de rectifier immédiatement de sa propre initiative les écritures et radiations inexactes, elle les signale au moyen d'une mention.

<sup>3</sup> Elle interpelle les parties concernées et conduit toutes les investigations utiles pour statuer.

<sup>4</sup> La mention est radiée d'office une fois que l'instruction ouverte au sujet de cette inscription est close.

<sup>5</sup> La fondation peut par ailleurs rectifier des inscriptions, d'office ou sur requête d'une partie, lorsqu'existent des motifs de reconsidération au sens de l'article 48 de la loi sur la procédure administrative, du 12 septembre 1985.

<sup>6</sup> Elle rectifie en particulier les inscriptions ou mentions, sur demande des propriétaires des parcelles concernées, pour rétablir le solde de droits à bâtir disponibles sur une parcelle lorsque l'ayant droit d'une autorisation de construire ayant donné lieu à imputation selon l'article 52 du présent règlement ne réalise pas intégralement la surface brute de plancher faisant l'objet de ladite autorisation et que cette dernière est révoquée dans le cadre d'un ordre de remise en état des lieux (art. 33A, al. 2, du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses, du 27 février 1978).

## **Section 5 Dispositions procédurales**

### **Art. 73 Décisions administratives**

<sup>1</sup> La fondation se détermine sur toute réquisition d'inscription, de radiation ou de rectification au registre des droits à bâtir par voie de décision administrative.

<sup>2</sup> La décision n'est motivée que si la fondation ne donne pas intégralement suite à une réquisition.

<sup>3</sup> Toute inscription d'office est également l'objet d'une décision administrative motivée.

<sup>4</sup> Les décisions sont notifiées individuellement aux requérantes ou requérants et, si elles ou ils sont distincts, aux propriétaires des parcelles concernées.

**Art. 74 Réclamations**

Les décisions de la fondation sont susceptibles de réclamation dans les 30 jours suivant leur notification. La fondation instruit les réclamations et statue à leur égard par décision administrative motivée.

**Art. 75 Recours**

La décision sur réclamation peut, dans les 30 jours, faire l'objet d'un recours auprès de la chambre administrative de la Cour de justice.

**Art. 76 Application des règles générales de procédure**

Les dispositions de la loi sur la procédure administrative, du 12 septembre 1985, sont au surplus applicables.

**Art. 77 Opérations sujettes à émolument**

La fondation perçoit des émoluments pour la délivrance de copies ou la consultation de dossiers en application du règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative, du 30 juillet 1986.

**Chapitre VII Obligations d'annonce et de collaboration**

**Art. 78 Obligations à charge des propriétaires**

<sup>1</sup> Les propriétaires des parcelles de la zone de développement d'activités mixtes sont tenus d'annoncer à la fondation pour mention, respectivement inscription, au registre des droits à bâtir :

- a) l'enregistrement des demandes d'autorisation de construire définitive ou en procédure accélérée portant sur un immeuble de la zone de développement d'activités mixtes;
- b) les ouvertures de chantier;
- c) toute information foncière qui serait requise par la fondation pour l'établissement ou la mise à jour du registre des droits à bâtir.

<sup>2</sup> Tant qu'un propriétaire n'a pas fourni les informations qui seraient sollicitées par la fondation en vue de l'établissement ou la mise à jour du registre des droits à bâtir concernant sa parcelle, il ne peut pas céder ses droits à bâtir cessibles, respectivement acquérir des droits à bâtir, ni utiliser ses droits à bâtir disponibles sur place. Par ailleurs, aucune demande d'autorisation de construire ne peut être introduite dans l'intervalle relativement à la parcelle en question.

**Art. 79      Obligations à charge des notaires dans les zones de développement d'activités mixtes**

<sup>1</sup> Les notaires chargés de l'instrumentation de tout acte de cession de droits à bâtir :

- a) vérifient l'identité des parties, leur capacité à disposer et cas échéant les pouvoirs de représentation;
- b) vérifient que les conditions d'acquisition des droits à bâtir posées par les articles 29 et 30 sont remplies;
- c) s'il y a lieu, reçoivent les déclarations des acquéreurs nécessaires à l'application de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger, du 16 décembre 1983.

<sup>2</sup> Préalablement à l'envoi des réquisitions, les notaires invitent le propriétaire cédant à produire le consentement des éventuels créanciers gagistes dont les gages ont été constitués postérieurement à l'entrée en vigueur de la zone de développement d'activités mixtes.

<sup>3</sup> Demeurent au surplus réservées les obligations découlant de la législation fiscale.

<sup>4</sup> Les notaires intègrent aux actes constitutifs ou modificatifs de droits de superficie distincts et permanents la répartition des droits à bâtir entre le bien-fonds et le droit de superficie distinct et permanent. Ils tiennent compte à cet effet des indications de la ou du géomètre chargé de l'élaboration du plan de servitudes.

<sup>5</sup> Les notaires intègrent aux actes constitutifs ou modificatifs de propriété par étages la répartition des droits à bâtir entre les différentes parts de copropriété d'étage. Ils tiennent compte à cet effet des déterminations de la ou du géomètre chargé de l'élaboration du cahier de répartition des locaux.

<sup>6</sup> Les notaires intègrent aux actes de remaniement parcellaire la nouvelle répartition des droits à bâtir selon les indications de la ou du géomètre.

<sup>7</sup> Les notaires annexent aux réquisitions déposées à l'office du registre foncier concernant des immeubles situées dans une zone de développement d'activités mixtes toutes les indications mentionnées à l'article 67 et fournissent les pièces justificatives établies par les géomètres.

<sup>8</sup> Les notaires communiquent à la fondation les documents suivants :

- a) actes d'aliénation foncière;
- b) promesses d'aliénation foncière sur des immeubles situés dans la zone de développement d'activités mixtes, y compris promesses de cessions de droits de superficie distincts et permanents;
- c) actes de cession de droits à bâtir;

- d) actes constitutifs de droits de superficie distincts et permanents et d'usufruits sur des immeubles situés dans la zone de développement d'activités mixtes;
- e) actes de divisions et de réunions parcellaires et tableau de mutation y relatif.

#### **Art. 80      Obligations des géomètres**

<sup>1</sup> Pour tout dossier portant sur des immeubles situés dans une zone de développement d'activités mixtes, les géomètres :

- a) vérifient sur la base des plans de servitude relatifs à la constitution ou la modification des droits de superficie distincts et permanents la part des droits à bâtir destinée à être rattachée auxdits droits de superficie distincts et permanents;
- b) répartissent, respectivement concentrent, les droits à bâtir lors de l'établissement des tableaux de mutation en cas de modifications d'assiettes parcellaires;
- c) ajustent la répartition des droits à bâtir lors de l'abornement de la mutation de projet.

<sup>2</sup> Les géomètres communiquent les informations sur les points ci-dessus aux notaires.

### **Chapitre VIII    Publicité du registre des droits à bâtir**

#### **Section 1            Données accessibles au public**

##### **Art. 81      Accès aux informations**

<sup>1</sup> Les personnes, physiques ou morales, ont accès aux informations suivantes, inscrites au registre des droits à bâtir, en consultant ce dernier par voie électronique :

- a) les données relatives aux droits à bâtir;
- b) le numéro d'immeuble selon le registre foncier;
- c) la surface cadastrale de l'immeuble;
- d) la surface de plancher construite de l'immeuble;
- e) le numéro des bâtiments cadastrés.

<sup>2</sup> Nul ne peut avoir accès aux données du registre foncier contenues dans le registre des droits à bâtir, à l'exception des données mentionnées à l'alinéa 1.

<sup>3</sup> La fondation édicte les directives nécessaires à la procédure d'accès.

**Art. 82      Accès aux documents**

<sup>1</sup> Les documents à la communication desquels un intérêt public ou privé prépondérant s'oppose sont soustraits au droit d'accès.

<sup>2</sup> Pour le surplus, demeurent expressément réservées les limitations d'accès prévues par la réglementation applicable au registre foncier. En particulier, les réquisitions et pièces justificatives qui comportent des données du registre foncier ne sont pas accessibles aux tiers.

**Art. 83      Statistique des cessions**

<sup>1</sup> La fondation tient un répertoire statistique observant les quantités et prix des cessions de droits à bâtir. Cette statistique ne comporte aucune indication nominative ou permettant l'identification des parcelles concernées par les cessions.

<sup>2</sup> La fondation publie périodiquement les données statistiques visées par l'alinéa 1 et, en particulier, le prix moyen du m<sup>2</sup> de droit à bâtir tertiaire observé dans le cadre des cessions.

**Section 2            Communications de données entre autorités**

**Art. 84      Communication spontanée par la fondation à d'autres autorités**

<sup>1</sup> La fondation peut mettre spontanément à disposition des autorités chargées de la tenue d'un cadastre ou d'un système d'information territorial les données du registre des droits à bâtir mentionnées à l'article 81, alinéa 1.

<sup>2</sup> S'agissant des données du registre foncier contenues dans le registre des droits à bâtir autres que celles mentionnées à l'article 81, alinéa 1, les autorités chargées de la tenue d'un cadastre ou d'un système d'information territorial ne peuvent y avoir accès qu'à condition de disposer de droits d'accès légaux ou conventionnels auprès de l'office du registre foncier.

**Art. 85      Accès des autorités aux données du registre des droits à bâtir et aux documents**

<sup>1</sup> Les autorités publiques accèdent aux informations du registre des droits à bâtir au même titre que le public.

<sup>2</sup> L'accès des autorités aux documents à la base des inscriptions du registre des droits à bâtir est régi par l'article 25 de la loi sur la procédure administrative, du 12 septembre 1985, et, cas échéant, par les dispositions légales spéciales garantissant aux autorités un droit de renseignement.

<sup>3</sup> S'agissant des informations, respectivement documents, du registre foncier figurant dans le registre des droits à bâtir autres que celles et ceux mentionnés à l'article 81, alinéa 1, du présent règlement, les autorités publiques ne peuvent y avoir accès qu'à condition de disposer de droits d'accès légaux ou conventionnels auprès de l'office du registre foncier.

## **Chapitre IX Révision du registre des droits à bâtir en cas de modification du plan directeur des zones de développement d'activités mixtes**

### **Art. 86 Cas de révision du registre des droits à bâtir et procédure y relative**

<sup>1</sup> En cas de révision des prescriptions du plan directeur des zones de développement d'activités mixtes ou du règlement y relatif portant sur l'indice d'utilisation du sol ou la répartition des affectations secondaires et tertiaires, la fondation procède d'office à un nouveau calcul des droits à bâtir pour chaque immeuble.

<sup>2</sup> L'inscription des modifications dans les feuillets concernés du registre des droits à bâtir est précédée d'une consultation des propriétaires intéressés. La procédure prévue pour la constitution initiale du registre des droits à bâtir est applicable par analogie.

## **Titre IV Dispositions finales et transitoires**

### **Art. 87 Entrée en vigueur**

Le présent règlement entre en vigueur le lendemain de sa publication dans la Feuille d'avis officielle.

### **Art. 88 Constitution initiale du registre des droits à bâtir pour chaque zone de développement d'activités mixtes**

<sup>1</sup> La fondation élabore la rubrique relative aux informations initiales de chaque feuillet sur la base des données foncières cadastrales et des prescriptions du plan directeur des zones de développement d'activités mixtes. A ce titre, elle calcule pour chaque immeuble les droits à bâtir de base, les droits à bâtir selon le plan directeur des zones de développement d'activités mixtes, les droits à bâtir de base exerçables sur place et les droits à bâtir cessibles, respectivement acquérables, en dissociant la destination pour des activités secondaires ou tertiaires.

<sup>2</sup> La fondation peut entamer l'élaboration de la rubrique relative aux informations initiales avant l'entrée en force du plan directeur des zones de développement d'activités mixtes. Dans ce cas, cette rubrique du feuillet est élaborée sous réserve d'ajustement après l'entrée en force.

<sup>3</sup> En vue de collecter les informations foncières nécessaires à l'élaboration puis à la tenue du registre des droits à bâtir, la fondation fait usage des droits d'accès légaux ou conventionnels dont elle dispose auprès des services et autorités qui les détiennent.

<sup>4</sup> Tout propriétaire d'un immeuble de la zone de développement d'activités mixtes a l'obligation de fournir à la fondation le chiffrage des surfaces brutes de plancher existantes ainsi que toute information foncière qui serait requise par la fondation.

<sup>5</sup> Conformément à l'article 55, la fondation procède à l'inscription des surfaces brutes de plancher existantes selon la procédure ordinaire et indique le solde des droits à bâtir de base exerçables sur place dans les feuillets correspondants.

<sup>6</sup> Tant que la saisie des données relatives à l'état existant n'est pas achevée pour l'immeuble en question, le propriétaire ne peut pas céder ses droits à bâtir cessibles, respectivement acquérir des droits à bâtir.

<sup>7</sup> Jusqu'à l'entrée en force de l'imputation des surfaces brutes de plancher existantes pour la parcelle en question, le propriétaire ne peut pas utiliser ses droits à bâtir disponibles sur place. Aucune demande d'autorisation de construire ne peut être introduite durant cette période.

#### **Art. 89 Garantie de la situation acquise**

<sup>1</sup> Toute construction réalisée au bénéfice d'une autorisation de construire valable, existant au jour de l'entrée en vigueur de la zone de développement d'activités mixtes, bénéficie de la garantie de la situation acquise.

<sup>2</sup> Les dispositions du présent règlement s'appliquent à la démolition-reconstruction d'un immeuble existant.

#### **Art. 90 Modifications à un autre règlement**

Le règlement sur les zones industrielles et d'activités mixtes, du 24 mai 2023 (RZIAM – L 1 45.05), est modifié comme suit :

#### **Art. 22, al. 2 et 3 (nouveaux)**

<sup>2</sup> La réalisation du projet autorisé ne peut pas être fractionnée.

<sup>3</sup> L'autorisation de construire peut être subordonnée à des garanties à cet effet.

**Art. 28, al. 1, lettre d, et al. 3 (nouveaux)**

<sup>1</sup> Sous réserve de l'alinéa 2, la fondation préavise les demandes d'autorisations à l'attention de l'office des autorisations de construire sous l'angle :

- d) du respect des dispositions du règlement concernant la cession et le registre des droits à bâtir dans les zones de développement d'activités mixtes, du 29 novembre 2023, lorsque la demande d'autorisation se rapporte à un projet en zone d'activités mixtes.

<sup>3</sup> Pour les projets en zone de développement d'activités mixtes, lorsque la fondation a connaissance de faits impliquant une rectification ou une radiation au registre des droits à bâtir impactant le traitement d'une demande d'autorisation de construire en cours d'instruction, elle en informe aussitôt l'office des autorisations de construire, même après la communication du préavis.

Certifié conforme

La chancelière d'Etat : Michèle RIGHETTI-EL ZAYADI

---

<sup>(1)</sup> Publié dans la Feuille d'avis officielle le 5 décembre 2023.