
MEMORIAL

DES

SEANCES DU CONSEIL MUNICIPAL

DE LA VILLE DE GENEVE

Cinquante-huitième séance - Lundi 11 mai 1998, à 17 h

Présidence de Mme Marie-France Spielmann, présidente

La séance est ouverte à 17 h dans la salle du Grand Conseil.

Font excuser leur absence: *M. Alain Vaissade, conseiller administratif, Mmes Barbara Cramer, Françoise Erdogan, MM. Pascal Holenweg, Pierre Huber, Albert Knechtli, Alain Marquet, Gilbert Mouron, Mme Jacqueline Normand, M. Georges Queloz, Mme Nicole Rochat et M. Antonio Soragni.*

Assistent à la séance: *M. Michel Rossetti, maire, M. André Hediger, vice-président, M. Pierre Muller et Mme Jacqueline Burnand, conseillers administratifs.*

CONVOCATION

Par lettre du 28 avril 1998, le Conseil municipal est convoqué dans la salle du Grand Conseil pour lundi 11 mai 1998, à 17 h et 20 h 30.

Communications du Conseil administratif et du bureau du
Conseil municipal

1.Communications du Conseil administratif.

Néant.

2.Communications du bureau du Conseil municipal.

Néant.

La présidente. Nous reprenons nos travaux avec le point 3 de notre nouvel ordre du jour, le règlement relatif aux plans d'utilisation du sol, nous en sommes à l'amendement N° 8.

3. Rapports¹ de la commission de l'aménagement et de l'environnement et de la commission du règlement chargées d'examiner:

- la proposition du Conseil administratif en vue de l'adoption d'un règlement général relatif aux plans d'utilisation du sol de la Ville de Genève (No 47 A);
- le projet d'arrêté de Mme Andrienne Soutter et M. Laurent Extermann en vue de la modification du règlement transitoire régissant les plans d'utilisation du sol de la Ville de Genève, visant à maintenir les locaux artisanaux, hôteliers et petit commerce (No 180 A);
- la proposition du Conseil administratif en vue de l'adoption d'un règlement général relatif aux plans d'utilisation du sol de la Ville de Genève (No 259 A);
- la pétition N° 9 de la Défense d'une économie forte et imaginative (DEFI) concernant les PUS (No 355 A);
- la réponse du Conseil administratif à la motion de MM. Fabrice Jucker, Nicolas Meyer et Pierre de Freudenreich, acceptée par le Conseil municipal le 15 janvier 1992, intitulée: «Etude d'impact concernant l'application des PUS» (M-1032).

Suite du deuxième débat

Amendement N° 8, Art. 2; Champ d'application:

Texte proposé:

1. Les présentes dispositions s'appliquent aux quatre premières zones à bâtir au sens de l'article 19 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement de territoire du 4 juin 1987 et dans leurs zones de développement au sens de la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957. Elles s'appliquent aussi bien aux constructions existantes qu'aux constructions nouvelles.

¹ Rapports, (mémo 52)

Texte amendé:

1. Les présentes dispositions s'appliquent aux quatre premières zones à bâtir au sens de l'article 19 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement de territoire du 4 juin 1987 et dans leurs zones de développement au sens de la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957. Elles s'appliquent aussi bien *aux surélévations et aménagement de combles* qu'aux constructions nouvelles.

Motivation:

La mise en oeuvre du PUS est liée à des travaux projetés. Affirmer que le PUS s'applique aux constructions existantes est dépourvu de toute signification pratique, le PUS n'intervenant en aucune manière à l'égard du statu quo.

La référence aux surélévations et aménagement de combles est reprise de l'article 1 alinéa 2 littera a).

M. Pierre de Freudenberg (L). Nous poursuivons la présentation de nos amendements. L'amendement N° 8 concerne l'article 2 qui précise le champ d'application du règlement définitif du plan d'utilisation du sol et il nous a paru nécessaire d'y revenir. Actuellement, le règlement propose d'appliquer les PUS aux constructions existantes et aux constructions nouvelles et, dans la logique de ce que nous avons proposé dans d'autres amendements, nous souhaitons que les PUS s'appliquent *aux surélévations et aménagements de combles ainsi qu'aux constructions nouvelles*. C'est-à-dire que, pour les surfaces de planchers supplémentaires dans les constructions existantes, nous partons du point de vue qu'à partir du moment où il y a une redistribution du volume et que le volume n'évolue pas il est totalement aberrant d'appliquer les PUS.

Je vous avais d'ailleurs donné un exemple par rapport à une surface commerciale, mais on peut également prendre une société de service, une banque, par exemple, qui se trouverait dans le quartier des banques, près de la rue de la Corraterie et qui, pour

Règlement général relatif aux plans d'utilisation du sol

une raison X, souhaiterait procéder à un réaménagement de ses locaux existants, par l'aménagement de surfaces supplémentaires, en restant dans le volume existant. Si d'aventure ce réaménagement des locaux impliquait une augmentation des surfaces, aujourd'hui, le PUS s'appliquerait, ce qui paraît évidemment totalement anachronique. Je vous propose donc de soutenir cet amendement.

Mis aux voix, l'amendement N° 8 est refusé à la majorité (quelques abstentions).

Amendement N° 9, Art 2, alinéa 2:

Texte proposé:

2. Le présent règlement peut être complété par des règlements relatifs à des plans d'utilisation du sol localisés établis à l'initiative de la Ville de Genève. Lorsqu'une utilisation judicieuse du sol ou des motifs urbanistiques l'exigent, ces règlements peuvent déroger aux dispositions du titre II du présent règlement.

Texte amendé:

2. (Abrogé)

Motivation:

Le PUS localisé n'est guère réaliste. Le règlement ne dit rien sur les motifs et la procédure qui président à sa création. Il ne s'agit en outre plus là d'une norme générale, mais d'une décision applicable de cas en cas, probablement à l'occasion d'une demande d'information ou du dépôt d'une demande d'autorisation de construire.

Dès lors ce PUS localisé ne trouve pas sa place dans la systématique du règlement général.

En outre un tel PUS localisé devrait être soumis à recours ou à enquête publique, voire indemniser les propriétaires s'il devait introduire des astreintes par trop contraignantes.

Règlement général relatif aux plans d'utilisation du sol

Plutôt qu'un PUS localisé, il est préférable de prévoir une clause dérogatoire (art. 16) rédigée de manière plus générale.

M. Jean-Marc Froidevaux (L). Je constate avec intérêt que les PUS, apparemment, suscitent toujours la même attention du côté de l'Alternative, mais, malgré tout, nous continuerons notre monologue! Puisque vous-mêmes ne voulez pas comprendre les PUS, nous persistons à tenter de vous les expliquer!

L'article 2, alinéa 2, introduit la notion de PUS localisé. Il faut en comprendre le principe. Au niveau du règlement, le Conseil municipal tente d'établir ce que M. Ziegler appelait, dans sa présentation générale du sujet, un texte normatif, c'est-à-dire des dispositions générales et abstraites qui vont permettre à l'ensemble des promoteurs de savoir exactement quels sont les droits qui découlent de la propriété du sol. En cela – et là j'ai lu avec beaucoup d'intérêt les propos de M. Ziegler dans la *Tribune de Genève* – il s'agit effectivement, pour l'essentiel, non pas de brimer les propriétaires de fonds, mais de leur garantir la possibilité de réaliser un certain nombre d'opérations ou les opérations qu'ils souhaiteraient, dans le cadre du PUS. Or, en introduisant le PUS localisé, on introduit incontestablement une verrue dans le système, puisque nous quittons la notion de texte normatif, qui se définit par une norme générale et abstraite, au profit d'une situation concrète qui s'appelle, en droit administratif, une décision. Le seul problème de cette décision, c'est que le PUS, le projet de règlement général du plan d'utilisation du sol, ne dit en rien comment cette décision doit être organisée, comment cette décision doit être prise. Par la force des choses, on introduit donc ainsi une notion floue, voire arbitraire.

Ce qui est plus embarrassant dans cette norme, c'est qu'on ne nous dit pas ce qui préside à la création d'un PUS localisé; en particulier on ne nous dit pas quel est le moment, le *dies a quo* qui fait que, dans un certain cas, il va falloir faire un PUS localisé. Et on comprend bien l'idée qui est sous-jacente: c'est évidemment toujours cette idée qui revient comme une passacaille

Règlement général relatif aux plans d'utilisation du sol

dans le cadre du règlement, c'est-à-dire la recherche d'une optimisation d'un des facteurs. Là, en l'espèce, on comprend bien qu'il s'agit de l'optimisation du facteur d'image.

Alors, on va se trouver dans une situation qui va être relativement aberrante, à l'égard du PUS localisé, puisque nous aurons une demande d'autorisation de construire qui sera préparée et présentée sur la base du PUS, dont l'image va déterminer - qui, on ne sait pas vraiment, mais vraisemblablement le Conseil administratif - à prévoir un PUS localisé qui permettra plus ou qui permettra moins de ceci ou de cela. Ce faisant, par la force des choses, on reniera les vertus du PUS qui ont été affirmées haut et fort dans la *Tribune de Genève* - je suis navré de citer de telles sources, mais comme on n'entend pas grand-chose de vous, ici, au Conseil municipal, on ne peut que vous lire et en l'occurrence mes sources, c'est la *Tribune de Genève*. Cela dit, cette disposition, incontestablement, en ce qu'elle prévoit une décision dont on ne sait pas quand elle sera prise ni sur quelle base elle va fonctionner, va à l'encontre du principe même du PUS, qui est la garantie des droits des propriétaires.

Deuxième question sous-jacente, c'est que l'on peut imaginer qu'un PUS localisé, à partir du moment où le PUS général donne des droits et que le PUS localisé les limiterait, constitue une décision d'expropriation matérielle partielle des droits du propriétaire à l'égard de laquelle il va bel et bien falloir prévoir une procédure d'indemnisation. Et il va surtout falloir décider qui paie l'indemnité due au propriétaire: ce ne sera pas moi, ce ne sera pas vous, mais ce seront quand même, d'une manière ou d'une autre, les contribuables, qui en l'occurrence devront passer à la caisse. Alors, franchement, le PUS localisé me paraît une disposition totalement hétérogène, que la sagesse conseille de reprendre dans le cadre des procédures de dérogation, dans la mesure où les dérogations, telles que nous vous les proposons en particulier, sont soumises quant à elles à des règles claires qui permettent très certainement à chacun de se fixer, dès le départ, sur les objectifs retenus. C'est la raison pour laquelle je vous remercie de lire avec un minimum d'attention cet amendement et d'y

Règlement général relatif aux plans d'utilisation du sol

réfléchir à deux fois avant de procéder à votre vote habituel de rejet sans réflexion!

Mis aux voix, l'amendement N° 9 est refusé à la majorité (abstention des démocrates-chrétiens).

Amendement N° 10, Art. 2, alinéa 3:

Texte proposé:

3. Les plans d'utilisation du sol ne s'appliquent pas à la construction et à la transformation de bâtiments destinés principalement à un équipement public de la Confédération, de l'Etat de Genève, de la Ville de Genève et d'établissements ou fondations de droit public, ainsi qu'aux bâtiments destinés aux missions et représentations diplomatiques, de même qu'aux organisations internationales.

Texte amendé:

3. Les plans d'utilisation du sol ne s'appliquent pas à la construction et à la transformation de bâtiments destinés principalement à un équipement public de la Confédération, de l'Etat de Genève, de la Ville de Genève et d'établissements ou fondations de droit public, ainsi qu'aux bâtiments destinés aux missions et représentations diplomatiques, de même qu'aux organisations internationales, *gouvernementales ou non gouvernementales, ou toutes autres organisations analogues.*

Motivation:

Reprise intégrale du texte de l'article 15A LEXT, inutilement tronqué par la commission.

Varia: abroger simplement cette disposition qui ne fait que reprendre un texte légal cantonal qui épuise complètement la matière.

Règlement général relatif aux plans d'utilisation du sol

M. Pierre de Freudenreich (L). Dans le premier débat, l'ensemble des groupes se sont exprimés longuement sur un certain nombre d'éléments de principe, sur des questions de fond comme celle de savoir si une commune devait légiférer en la matière ou non, et chacun s'entendait à dire que c'était un vote absolument fondamental du législatif de la Ville de Genève, que c'était, finalement, le summum de la démocratie et de l'utilisation de nos compétences. Or, il est quand même effarant d'observer que personne ne prend la parole sur nos amendements, si ce n'est, j'imagine, tout à l'heure Me Ziegler pour dire qu'il est tout à fait d'accord de modifier l'article 2, alinéa 3, étant donné que nous proposons tout simplement de recopier correctement la loi cantonale qui a été retranscrite de manière imprécise dans les PUS.

Sans m'étendre sur cet amendement, je relèverai quand même que ceux qui ont modifié les PUS, à tel point qu'ils deviennent totalement incompréhensibles, se sentent obligés de réécrire la loi cantonale dans un règlement municipal, alors qu'il suffirait de s'y référer. En l'état, nous vous proposons deux solutions: la première est de compléter le texte afin qu'il corresponde à ce qui se trouve dans la loi cantonale, la deuxième est de tout simplement supprimer cette disposition. Vous avez le choix, j'imagine que Me Ziegler nous fera une proposition tout à l'heure.

M. Marco Ziegler (S). Effectivement, cet amendement est judicieux. Il y a eu disparition d'une partie du texte, pour une raison inexplicable; j'ai vérifié dans les procès-verbaux de commission, la proposition se voulait bien complète et quelque part en route ce texte s'est perdu. Je vous propose donc de voter cet amendement tout en signalant que cette adaptation à la loi cantonale, à la modification qui avait été imposée au pas de charge par l'Entente au Grand Conseil, risque d'être remise en cause d'ici la fin des travaux. D'ici le troisième débat, nous aurons peut-être à remodifier cette disposition, puisque le texte fondateur, l'article 15 A de la loi sur l'extension pourrait disparaître d'ici là; je crois qu'un projet, en ce sens, a été

Règlement général relatif aux plans d'utilisation du sol

déposé au Grand Conseil. Cela dit, cet amendement peut être voté à l'unanimité de la présente assemblée.

Mis aux voix, l'amendement N° 10 est accepté à l'unanimité.

Amendement N° 11, Art. 3, alinéa 5:

Texte proposé:

5. Par bâtiment d'habitation, il faut entendre tout bâtiment comportant des locaux qui, par leur aménagement et leur distribution, sont affectés à l'habitation.

On entend également par bâtiment d'habitation, les bâtiments d'habitation dont les locaux ont subi un changement d'affectation sans autorisation au sens de la loi restreignant les démolitions et transformations de maisons d'habitation en raison de la pénurie de logements, du 17 octobre 1962 ou de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons, des 26 juin 1983 et 22 juin 1989.

Texte amendé:

5. Par bâtiment d'habitation, il faut entendre tout bâtiment comportant des locaux qui, par leur aménagement et leur distribution, sont affectés *au logement et qui représentent au moins les deux tiers de la surface brute de plancher.*

On entend également par *logements* les locaux *qui* ont subi un changement d'affectation sans autorisation au sens de la loi restreignant les démolitions et transformations de maisons d'habitation en raison de la pénurie de logements, du 17 octobre 1962 ou de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons, des 26 juin 1983 et 22 juin 1989.

Motivation:

Le bâtiment d'habitation ne saurait être autre chose qu'un bâtiment dont la fonction de logement est prévalante par rapport à l'activité. Il ne saurait suffire, comme le suggère le texte

Règlement général relatif aux plans d'utilisation du sol

proposé qu'il existe un logement pour en faire un immeuble d'habitation. Il suffit de penser à une école dont l'appartement du concierge ne saurait modifier la nature. Or, si l'école échappe par nature au PUS, il n'en va pas de même d'une banque qui disposera à son tour d'un appartement affecté au logement de son responsable de la sécurité ou encore de locaux de repos nécessaires aux entreprises fonctionnant 24 heures sur 24.

La présidence est momentanément assurée par M. Daniel Pilly, vice-président.

M. Jean-Marc Froidevaux (L). L'article 3, alinéa 5, curieusement reprend les définitions qui, en principe, auraient dû figurer à l'article 1, puisque l'article 1 n'est qu'un catalogue de définitions. On nous dit que, *par bâtiment d'habitation il faut entendre tout bâtiment comportant des locaux qui par leur aménagement et leur distribution sont affectés à l'habitation.* Des bâtiments comportant des locaux qui par leur distribution ou pour leur aménagement sont affectés à l'habitation, on en connaît un certain nombre! Il y a les arrière-boutiques des épiceries: les épiceries qui ont été construites au début du siècle comportent toutes, en arrière-boutique, un petit logement qui permet à l'épicier de prendre sa pause de manière relativement intimiste, entre midi et 3 ou 4 heures, au moment où il rouvre son échoppe. De même, dans les écoles, par exemple, il y a - et nos débats à cet égard sont nombreux, fréquents, voire quasiment récurrents, notamment lorsqu'on parle du plateau de Frontenex! - il y a une loge de concierge, qui est en fait l'appartement du concierge, parce que nous, municipalité, exigeons que les concierges des écoles habitent dans l'école, de telle manière à veiller en permanence sur la sécurité et la propreté de la cour de récréation. Cette exigence que nous avons, nous municipalité, nous ne sommes pas les seuls à l'avoir; il est bien clair que l'ensemble des entreprises qui ont des problèmes de sécurité - on peut penser en particulier aux banques - ont également, à l'intention de leur service de sécurité, des appartements de

Règlement général relatif aux plans d'utilisation du sol

fonction qui doivent permettre le logement permanent du chef de la sécurité, voire du chef de la sécurité et de sa famille.

Alors, on le voit, la notion d'habitation ou de locaux permettant l'habitation est quelque chose de relativement large. On peut même imaginer qu'une entreprise, locataire de la Ville de Genève, qui fait de la médecine d'urgence 24 heures sur 24 et qui a aménagé, probablement sans l'autorisation de la Ville de Genève, quelques pièces pour permettre à ses médecins de se reposer, n'aura pas d'autre solution que de voir les locaux administratifs mis à disposition par la Ville de Genève être qualifiés de logements. Je crois qu'il y a donc un minimum de bon sens à avoir dans la rédaction de cette disposition; on ne peut pas simplement dire qu'est immeuble d'habitation un immeuble dans lequel il y aurait une cellule qui serait affectée au logement.

C'est la raison pour laquelle, dans une première partie de l'amendement N° 11 – et je vous suggère, Monsieur le président, de faire voter l'amendement N° 11 en deux fois puisqu'il y a deux alinéas – dans une première partie de l'amendement N° 11, nous remplaçons la notion même d'habitation grâce au libellé suivant: *...sont affectés au logement et qui représentent au moins les deux tiers de la surface brute de plancher*, de telle manière que l'on sache très clairement ce qu'est un immeuble d'habitation et ce qu'est un immeuble qui n'est pas d'habitation. Le principe d'aller rechercher des exceptions pour fixer des règles, là aussi, est un concept que l'on ne peut qualifier que d'aberrant.

La deuxième partie de l'amendement N° 11 a trait au deuxième alinéa, où la notion de bâtiment d'habitation n'est pas conforme aux définitions données à l'article 1. Nous avons donc remplacé *bâtiment d'habitation*, ce qui donne: *On entend également par logements les locaux qui ont subi un changement d'affectation sans autorisation...* Vous voyez là que les auteurs des amendements n'entendent pas forcer les dispositions au-delà de ce pourquoi elles sont faites. A partir du moment où des locaux commerciaux auraient été établis en fraude à la loi, il n'y a aucune raison de ne pas les remettre en cause; par contre, à partir du moment où des locaux commerciaux ont été établis conformément à la loi, il

Règlement général relatif aux plans d'utilisation du sol

n'existe aucun motif d'appeler logement ce qui est, depuis sans doute une vingtaine d'années, des locaux commerciaux. Un minimum de bon sens là est également indispensable. Je vous remercie, Monsieur le président, de faire voter ces deux amendements en deux fois.

Mis aux voix, le premier paragraphe de l'amendement N° 11 est refusé à la majorité.

Mis aux voix, le deuxième paragraphe de l'amendement N° 11 est refusé à la majorité.

Amendement N° 12, Art. 3, alinéa 6:

Texte proposé:

6. Par indice d'utilisation du sol, il faut entendre le rapport numérique existant entre une surface brute de plancher et une surface de parcelle.

Texte amendé:

6. Par indice d'utilisation du sol, il faut entendre le rapport numérique existant entre une surface brute de plancher et *le périmètre d'intervention.*

Motivation:

Reprise de la référence au périmètre d'intervention selon la proposition N° 47 et l'alinéa 8, notamment de la proposition amendée.

M. Pierre de Freudenberg (L). L'amendement N° 12 concerne l'article 3, alinéa 6 et démontre encore mieux, si c'était possible, l'objectif des modifications qui ont été apportées. Le côté étriqué, restrictif et étroit, le côté visant à ne pas vouloir faire avancer les choses et à bloquer systématiquement toute intention de construction, de rénovation et même de

Règlement général relatif aux plans d'utilisation du sol

construction de logements apparaît de manière tout à fait claire dans cet article. Pourquoi? Dans la première version des PUS, déposée en septembre 1991 par le Conseil administratif, les PUS portaient sur des périmètres d'intervention. Quand on dit périmètre d'intervention, évidemment, il faut déterminer ce que c'est et il convient de compléter - ce sera un amendement qui sera présenté tout à l'heure - en disant que le périmètre d'intervention est l'ensemble des parcelles concernées par une autorisation de construire. Or, ce qui est proposé aujourd'hui, et qui démontre bien l'étroitesse de vue des personnes qui ont proposé cette modification - peut-être ont-ils d'autres objectifs et il serait intéressant de les entendre - c'est d'appliquer les règles du PUS parcelle par parcelle.

A ce propos, je vais prendre un exemple, c'est beaucoup plus simple, un bâtiment commercial ou un bâtiment d'habitation, cela n'a aucune importance. De manière générale, en ville, l'assiette des immeubles correspond globalement à la parcelle, il y a une certaine densité, cela fait partie d'une urbanisation normale. Prenons un bâtiment de logement de 7 étages aux Eaux-Vives, à la rue du XXXI-Décembre, où la parcelle correspond exactement à l'emprise de l'immeuble. L'immeuble brûle et on applique les PUS, sur la parcelle bien entendu, pas sur le périmètre: au lieu de reconstruire sept étages, ce qui ferait une densité de 7, on applique une densité de 2,5. C'est super! Des immeubles de sept étages et, au milieu, un immeuble de deux étages et demi! Pensez-vous que cette manière de voir est raisonnable? Mais non, ce n'est pas raisonnable. Premièrement, cela supprimerait des logements, on ne pourrait pas en reconstruire ceux qui existaient avant le sinistre et, deuxièmement, à terme, imaginez l'image de la Ville de Genève si, pour des raisons X, un quartier brûlait, si des immeubles brûlaient, ou qu'il faille les démolir! Ce que vous proposez est totalement inadéquat, cela ne correspond à rien et c'est avec intérêt que je souhaiterais entendre une contre-argumentation à cet égard. Je souhaiterais qu'avant de voter, la tête dans un sac, quelque chose de totalement aberrant quelqu'un, sur les bancs de la gauche, ait tout d'un coup un éclair, même

Règlement général relatif aux plans d'utilisation du sol

sans connaître le problème, et dise: «En effet, il faut peut-être trouver une solution, une dérogation ou une disposition qui puisse régler ce type de problème.»

Je souhaite vous entendre, je souhaite que ce soir la démocratie soit respectée, que vous nous donniez vos arguments. Je vous rappelle qu'en commission on ne les a pas entendus non plus; il y a eu un article dans la presse, mais c'est sur les problèmes de fond et pas sur des problèmes d'application du règlement qu'on souhaiterait vous entendre. Je suis convaincu qu'il y a des spécialistes, dans chaque parti, qui ont la compétence et les connaissances pour pouvoir nous expliquer ce qu'ils sont en train de voter, car pour l'instant cela n'a aucun sens.

M. Bernard Lescaze (R). J'aimerais appuyer l'amendement qui vient d'être présenté par notre collègue de Freudenreich avec un argument un peu différent. Qu'est-ce qu'une parcelle? C'est effectivement d'abord une notion juridique, puis c'est une notion qui remonte généralement à une très ancienne occupation du territoire. Notamment en ville, vous le savez sans doute, dans les Rues-Basses, les parcelles sont encore en lanières, suivant un parcellaire médiéval. Que voulons-nous aujourd'hui dans la ville? Malgré tout, nous voulons un urbanisme contemporain. Or, aujourd'hui, il se trouve que nous ne pouvons plus nous contenter, pour un véritable aménagement urbain, des parcelles médiévales. La notion de périmètre d'intervention est donc une notion beaucoup plus utile pour ce que nous voulons faire dans l'utilisation des sols que la notion vieilloté, dans ce cas-là, de parcelle, qui est essentiellement une notion relative au droit de propriété. C'est pourquoi je pense que l'amendement qui est proposé est particulièrement nécessaire, y compris dans les cas de calcul d'indice d'utilisation des sols; c'est en réalité la seule notion qui, aujourd'hui, vaille la peine d'être retenue.

M. Marco Ziegler (S). Cet amendement est inutile parce que l'alinéa 8 de l'article en question définit la notion de périmètre d'intervention, à savoir que c'est la ou les parcelles comprises

Règlement général relatif aux plans d'utilisation du sol

dans une même procédure d'autorisation de construire. Cette notion est déjà dans le texte qui est soumis au vote de cette assemblée, il n'est point besoin de redondance.

Cela dit, lorsqu'on définit la notion de taux d'utilisation du sol, il s'agit de préciser si l'on s'arrête aux limites parcellaires - d'une ou de plusieurs parcelles, peu importe - ou si l'on inclut les voiries qui, elles, constituent du domaine public, sachant qu'on peut également calculer le taux d'utilisation du sol en allant jusqu'à la moitié, à la ligne médiane de la voirie. En l'occurrence, il s'agissait uniquement de préciser cette question technique, il n'y a rien à modifier, c'est la pratique habituelle des services de la Ville de Genève.

M. Pierre de Freudenreich (L). Enfin, on peut discuter! C'est sympa, merci, Me Ziegler!

Il n'y a rien de nouveau dans la pratique de la Ville de Genève? Je ne sais pas si j'entends vraiment bien! Aujourd'hui, la Ville de Genève n'a pas d'indice d'utilisation du sol à faire valoir dans une quelconque autorisation de construire liée à l'application des PUS. Dire qu'il n'y a rien de nouveau est donc tout à fait faux: c'est tout à fait nouveau, c'est tout à fait novateur. Que ce soit bien ou pas, c'est un autre problème.

L'explication de M. Ziegler, et vous lui transmettez, Monsieur le président, ne me convainc pas. J'ai donné un exemple tout à fait concret, tout à fait clair, qui a été en plus illustré par M. Lescaze et j'aimerais bien une réponse sur ce cas concret. Que se passe-t-il si un immeuble d'habitation brûle aux Eaux-Vives et qu'on applique les PUS? Est-ce que vous proposez une éventuelle dérogation? Je remarque que, une fois de plus, il n'y a pas de réponse satisfaisante à ce type de problème soulevé par les PUS et c'est tout à fait regrettable.

Le président. Je mets aux voix l'amendement N° 12... Monsieur de Freudenreich, vous n'avez pas fini?

Règlement général relatif aux plans d'utilisation du sol

M. Pierre de Freudenreich (L). Sur cet amendement que j'estime particulièrement important et devant le manque total de dialogue et d'explications, je demande l'appel nominal.

Le président. Etes-vous soutenu? Oui, alors nous allons procéder à l'appel nominal.

Mis aux voix à l'appel nominal, l'amendement N° 12 est refusé par 32 non contre 16 oui (7 abstentions).

Ont voté non (32):

Mme Anne-Marie Bisetti (AdG), Mme Nicole Bobillier (S), M. Roberto Brogginì (Ve), Mme Isabelle Brunier (S), M. Didier Burkhardt (AdG), M. Alain Comte (AdG), M. Olivier Coste (S), Mme Hélène Cretignier (Ve), M. Roger Deneys (S), M. Alain Dupraz (AdG), Mme Hélène Ecuyer (AdG), M. Jean-Louis Fazio (S), Mme Catherine Gonzalez (AdG), M. René Grand (S), M. Philip Grant (S), Mme Monique Guignard (AdG), M. Roman Juon (S), M. Sami Kanaan (S), Mme Michèle Künzler (Ve), M. Hubert Launay (AdG), M. Pierre Losio (Ve), M. Jean-Pierre Lyon (AdG), M. Michel Mermillod (S), Mme Christiane Olivier (S), M. Jean-Pascal Perler (Ve), M. Jean-Charles Rielle (S), M. Pierre Rumo (AdG), M. François Sottas (AdG), M. Manuel Tornare (S), M. Guy Valance (AdG), Mme Marie Vanek (AdG), M. Marco Ziegler (S).

Ont voté oui (16):

M. David Brolliet (L), Mme Maria Beatriz de Candolle (L), Mme Linda de Coulon (L), M. Pierre de Freudenreich (L), M. Guy Dossan (R), Mme Bonnie Fatio (L), M. Jean-Marc Froidevaux (L), M. Pierre-Charles George (R), Mme Suzanne-Sophie Hurter (L), M. Bernard Lescaze (R), M. Yves Mori (L), M. Alphonse Paratte (DC), M. Jean-Luc Persoz (L), M. Pierre Reichenbach (L), Mme Renée Vernet-Baud (L), M. René Winet (R).

Se sont abstenus (7):

Règlement général relatif aux plans d'utilisation du sol

Mme Anne-Marie von Arx-Vernon (DC), M. Didier Bonny (DC), M. Georges Breguet (Ve), Mme Alice Ecu villon (DC), M. Robert Pattaroni (DC), M. Pierre-André Torrent (DC), Mme Arielle Wagenknecht (DC).

Etaient excusés à la séance ou absents au moment du vote (24):

Mme Corinne Billaud (R), Mme Marie-Thérèse Bovier (L), Mme Barbara Cramer (L), M. Michel Ducret (R), Mme Françoise Erdogan (AdG), Mme Catherine Hämmerli-Lang (R), M. Pascal Holenweg (S), M. Pierre Huber (L), M. Pierre Johner (AdG), M. André Kaplun (L), M. Albert Knechtli (S), M. Jan Marejko (L), M. Alain Marquet (Ve), M. Claude Miffon (R), M. Gilbert Mouron (R), Mme Jacqueline Normand (AdG), M. Jean-Pierre Oberholzer (L), M. Bernard Paillard (AdG), M. Georges Queloz (L), Mme Nicole Rochat (L), M. Guy Savary (DC), M. Antonio Soragni (Ve), M. Daniel Sormanni (S), Mme Marie-France Spielmann (AdG).

Présidence:

M. Daniel Pilly (S), vice-président, n'a pas voté.

*Amendement N° 13, Art. 3, alinéa 9 (nouveau):**Texte proposé:*

9. Par périmètre d'intervention, il faut entendre l'ensemble de la surface des parcelles sur lesquelles porte une même procédure d'autorisation de construire.

Motivation:

Utilité de définir la notion de périmètre d'intervention réintroduite dans le règlement PUS de manière spécifique et notion présente dans diverses dispositions, sans être définies autrement que par la somme des surfaces des parcelles sur lesquelles porte une même procédure d'autorisation de construire.

Règlement général relatif aux plans d'utilisation du sol

M. Jean-Marc Froidevaux (L). Nous revenons sur les périmètres d'intervention dans cet amendement, dans la mesure où, effectivement, il paraissait utile de les définir. La question qui peut se poser est de savoir si cela a encore un sens de les définir puisque, par la décision antérieure, notre Conseil immensément sage a choisi de ne pas entrer en matière, à l'article 3, alinéa 6, sur la notion de périmètre d'intervention.

En fait, la notion de périmètre d'intervention reviendra de manière régulière dans le cadre du plan d'utilisation du sol et, par la force des choses, il s'agira encore et toujours d'en parler... (*Brouhaha.*) Monsieur le président, certains conseillers font signe qu'ils n'arrivent pas à entendre! La notion de périmètre d'intervention interviendra de manière régulière, disais-je, dans le cadre du taux d'utilisation du sol comme du taux d'espaces verts. Alors, l'idée de la définir, à mon avis, demeure pleinement actuelle et cette question reste essentielle. Mais, comme je le disais déjà dans ma précédente intervention d'il y a quinze jours, le parcellaire auquel le PUS fait référence non seulement n'est qu'une notion juridique, comme le disait M. Lescaze, non seulement est une notion dépourvue de pertinence, comme le soutenait à l'instant M. de Freudenreich, mais, en plus, c'est une notion parfaitement floue, parce que le parcellaire, c'est la chose la plus simple à tailler. S'il s'agit de diviser les parcelles pour obtenir un certain résultat ou de réunir les parcelles en une seule pour obtenir un autre résultat, ce sont là des décisions sur lesquelles le PUS ne peut avoir prise. Il s'agit strictement de l'application du droit fédéral: un géomètre ingénieur fera le nouveau plan des contenances et un notaire prendra acte que la parcelle X a été divisée en douze ou que, au contraire, les parcelles A à D ont été réunies en une seule parcelle, sous une nouvelle référence A'. A cet égard, cette volonté d'identifier le PUS au parcellaire est donc une pure sottise. Autant le périmètre d'intervention est une notion claire, est une notion dont chacun peut avoir connaissance et sur laquelle personne ne peut intervenir - quitte à ce que le périmètre d'intervention comporte une partie des voiries, il n'en demeure

Règlement général relatif aux plans d'utilisation du sol

pas moins que c'est au moins une notion stable - autant la notion de parcelle est une notion que chacun peut modifier à façon.

C'est la raison pour laquelle je reviens, à l'occasion de l'exposé sur l'amendement N° 13, à la notion de périmètre d'intervention et, au niveau de cette définition, vous suggère de l'ajouter à l'article 3 *in fine*, sous un nouveau numéro d'alinéa, soit le 9, de telle manière à ce que cette notion apparaisse de manière claire dans la suite des débats, puisque, de toute façon, le périmètre d'intervention, nous n'y échapperons pas dans le cadre du PUS.

Mme Marie-France Spielmann reprend la présidence.

Mis aux voix, l'amendement N° 13 est refusé à la majorité (abstention du Parti démocrate-chrétien).

Amendement N° 14, Art. 4, alinéa 3 (nouveau):

Texte amendé:

3. Dans le cadre de travaux de rénovation, il est fait abstraction des surfaces de plancher dans la mesure où les travaux ne comportent aucune augmentation du volume du bâtiment.

Motivation:

Il est utile de prévoir une certaine souplesse dans le cadre des travaux de rénovation, cela en particulier dès lors que des contraintes architecturales ou de génie civil commandent une intervention allant au-delà du simple "coup de peinture" cher aux municipaux.

En outre les travaux de restauration / rénovation doivent être encouragés.

M. Pierre de Freudenberg (L). Cet amendement concerne l'article 4 qui prévoit, dans le projet qui nous est proposé, des méthodes de calcul, en précisant ce qu'il faut entendre par

Règlement général relatif aux plans d'utilisation du sol

surface brute de plancher supplémentaire. C'est un amendement qui procède d'un esprit de cohérence – vous me direz que l'amendement que nous avons tenté de défendre tout à l'heure n'a pas été retenu, mais l'ensemble des modifications que nous avons faites se tiennent entre elles, il y a donc des articles que nous avons modifiés pour les rendre compatibles. Il s'agit en l'occurrence de prendre en compte le problème des bâtiments existants. Je vous ai rappelé tout à l'heure le problème de travaux de rénovation qui seraient entrepris dans un immeuble, sans modifier son volume: dans le cas où ces travaux engendreraient des surfaces supplémentaires, elles ne devraient pas être soumises à l'application des PUS. L'amendement N° 14 propose d'ajouter un alinéa 3 pour tenir compte de cette situation particulière.

Mis aux voix, l'amendement N° 14 est refusé à la majorité (abstention du Parti démocrate-chrétien).

Amendement N° 15, Art. 6, alinéa 2:

Texte proposé:

2. Lorsque des travaux font l'objet d'une même procédure en autorisation de construire préalable ou définitive ou interviennent en exécution d'un même plan localisé de quartier les taux sont appliqués à l'ensemble des bâtiments concernés et non pas à chacun d'eux pris individuellement, pour autant que les propriétaires aient donné leur accord.

Texte amendé:

2. Lorsque des travaux font l'objet d'une même procédure en autorisation de construire préalable ou définitive ou interviennent en exécution d'un même plan localisé de quartier les taux sont appliqués à l'ensemble des bâtiments concernés et non pas à chacun d'eux pris individuellement, pour autant que les propriétaires aient donné leur accord. *Il peut être proposé, pour les surfaces devant être affectées au logement, des surfaces de logement compensatoires pour autant qu'elles se situent dans le*

Règlement général relatif aux plans d'utilisation du sol

même secteur et qu'elles fassent l'objet d'une autorisation définitive de construire.

Motivation:

L'amendement proposé permet la réalisation intégrale des objectifs du PUS. Il respecte en outre le principe architectural de la spécialité des immeubles, lequel peut s'avérer nécessaire en particulier si l'usage projeté de celui-ci n'est pas exempt de nuisances.

M. Jean-Marc Froidevaux (L). Vous avez remarqué que nous avons sauté l'article 5 dans le cadre des amendements. Nous entendions que l'on s'exprime sur chacun des sujets et, en particulier, que l'Alternative nous donne ses motivations sur chacun des sujets, mais l'article 5 concerne la carte et, sur la carte, nous ne votons pas. C'est la raison pour laquelle l'article 5 échappe objectivement à la connaissance du Conseil municipal.

Nous passons donc à l'article 6. En ce qui concerne cet article, je vous renvoie à la délibération du Conseil municipal qui a porté, lors de la dernière séance, sur le plan localisé de quartier de la Terrassière. Dans le cas du plan localisé de quartier de la Terrassière, il a été voté le renvoi à la commission de l'aménagement d'un projet de construction d'un immeuble entièrement affecté au logement... J'aimerais que l'on fasse un peu de silence, Madame la présidente, je veux bien parler pour rien, mais pas dans le vide!

La présidente. Monsieur Lescaze, s'il vous plaît, M. Froidevaux défend son amendement. Un peu de calme, nous avons encore du travail et je vous prie d'écouter les intervenants.

M. Jean-Marc Froidevaux. Merci de votre intervention, Madame la présidente.

Dans le cadre du plan localisé qui a été renvoyé à la commission de l'aménagement, il est prévu la construction d'un groupe d'immeubles entièrement affectés à l'habitation, cela en

Règlement général relatif aux plans d'utilisation du sol

compensation de la réalisation de l'immeuble Botta qui, lui, est entièrement affecté à l'administration. On voit que ce faisant on parvient, en deux temps, sur un périmètre cohérent, à réaliser une urbanisation qui est également cohérente. Finalement, réaliser des appartements dans un immeuble de banque n'a pas grand sens compte tenu des impératifs de sécurité du bâtiment et, en sens inverse, habiter dans un immeuble qui lui-même est affecté à une banque est certainement extrêmement ennuyeux en raison de la nature fondamentalement ennuyeuse de l'activité bancaire! En cela, construire un immeuble affecté à la banque et, dans le voisinage, quand l'occasion se présente, un immeuble affecté au logement, est quelque chose qui paraît s'imposer.

Vous remarquez également que l'amendement prévoit une cautèle, soit l'obligation d'obtenir l'autorisation définitive de construire les logements, simultanément à l'autorisation de déroger aux PUS. Alors, vous voyez que, une fois de plus, sur ce point, nous sommes extrêmement réalistes et, par rapport à un amendement aussi réaliste et aussi nécessaire, je serais pour ma part extrêmement choqué qu'il n'y ait pas de réaction de la partie adverse. Là, manifestement, de la part des auteurs de ce PUS, ne pas y avoir pensé est un oubli, et introduire cette notion procède simplement du bon sens. Il va de soi que, sur un périmètre déterminé, on doit pouvoir prévoir les compensations. Je rappelle que la Ville procède de manière systématique à l'égard des compensations; on l'a vu dans le cadre de la Terrassière, mais on l'a vu également dans l'examen du plan localisé Landis & Gyr où, là aussi, la Ville a imposé à Landis & Gyr les immeubles d'habitation auxquels elle avait été amenée à renoncer dans le cadre du plan localisé OMPI. Le principe de ces rocade, c'est le principe de la souplesse, c'est le principe de la compréhension, c'est le principe de l'équilibre et cela pourrait même être le principe même de l'urbanisme. C'est la raison pour laquelle je vous recommande d'accepter cet amendement, à l'appel nominal!

M. Pierre de Freudenberg (L). Je voudrais ajouter quelque chose qui me semble important. L'un des objectifs des PUS, c'est

Règlement général relatif aux plans d'utilisation du sol

de maintenir et de développer l'habitat et le logement en Ville de Genève. Il est clair qu'en prévoyant la disposition que M. Froidevaux vient de défendre et d'expliquer on favorise le développement des logements et leur maintien en ville, alors qu'immanquablement, compte tenu de la complexité du tissu urbain, des blocages résulteront du projet que vous souhaitez faire passer et qui ne tient pas compte de cette problématique des compensations. Compte tenu de l'objectif que vous vous êtes fixé - et que nous partageons, parce que maintenir les logements en ville et les développer, c'est un objectif intéressant et nécessaire - cette proposition de compensation, relève tout simplement du bon sens. Il faudrait nous expliquer pour quelle raison vous vous y opposez. Etant donné que c'est l'administration qui va appliquer les PUS et qui décidera ou non si une compensation est opportune, je pense que l'on peut avoir une certaine souplesse, que c'est le bon sens et je me réjouis de vous entendre.

Mis aux voix à l'appel nominal, l'amendement N° 15 est refusé par 29 non contre 26 oui.

Ont voté non (29):

Mme Anne-Marie Bisetti (AdG), M. Georges Breguet (Ve), Mme Isabelle Brunier (S), M. Didier Burkhardt (AdG), M. Alain Comte (AdG), M. Olivier Coste (S), Mme Hélène Cretignier (Ve), M. Roger Deneys (S), Mme Hélène Ecuyer (AdG), M. Jean-Louis Fazio (S), Mme Catherine Gonzalez (AdG), M. René Grand (S), M. Philip Grant (S), Mme Monique Guignard (AdG), M. Roman Juon (S), M. Sami Kanaan (S), Mme Michèle Künzler (Ve), M. Hubert Launay (AdG), M. Jean-Pierre Lyon (AdG), M. Michel Mermillod (S), Mme Christiane Olivier (S), M. Bernard Paillard (AdG), M. Jean-Pascal Perler (Ve), M. Daniel Pilly (S), M. François Sottas (AdG), M. Manuel Tornare (S), M. Guy Valance (AdG), Mme Marie Vanek (AdG), M. Marco Ziegler (S).

Ont voté oui (26):

Mme Anne-Marie von Arx-Vernon (DC), M. Didier Bonny (DC), Mme Marie-Thérèse Bovier (L), M. David Brollet (L), Mme Maria Beatriz

Règlement général relatif aux plans d'utilisation du sol

de Candolle (L), Mme Linda de Coulon (L), M. Pierre de Freudenreich (L), M. Guy Dossan (R), Mme Alice Ecu villon (DC), Mme Bonnie Fatio (L), M. Jean-Marc Froidevaux (L), M. Pierre-Charles George (R), Mme Suzanne-Sophie Hurter (L), M. André Kaplun (L), M. Bernard Lescaze (R), M. Jan Marejko (L), M. Claude Miffon (R), M. Yves Mori (L), M. Jean-Pierre Oberholzer (L), M. Robert Pattaroni (DC), M. Jean-Luc Persoz (L), M. Pierre Reichenbach (L), M. Pierre-André Torrent (DC), Mme Renée Vernet-Baud (L), Mme Arielle Wagenknecht (DC), M. René Winet (R).

Etaient excusés à la séance ou absents au moment du vote (24):

Mme Corinne Billaud (R), Mme Nicole Bobillier (S), M. Roberto Broggin i (Ve), Mme Barbara Cramer (L), M. Michel Ducret (R), M. Alain Dupraz (AdG), Mme Françoise Erdogan (AdG), Mme Catherine Hämmerli-Lang (R), M. Pascal Holenweg (S), M. Pierre Huber (L), M. Pierre Johner (AdG), M. Albert Knechtli (S), M. Pierre Losio (Ve), M. Alain Marquet (Ve), M. Gilbert Mouron (R), Mme Jacqueline Normand (AdG), M. Alphonse Paratte (DC), M. Georges Queloz (L), M. Jean-Charles Rielle (S), Mme Nicole Rochat (L), M. Pierre Rumo (AdG), M. Guy Savary (DC), M. Antonio Soragni (Ve), M. Daniel Sormanni (S).

Présidence:

Mme Marie-France Spielmann (AdG), présidente, n'a pas voté.

*Amendement N° 16, Art. 6, alinéa 3:**Texte proposé:*

3. L'affectation des locaux d'habitation non soumis à la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation, du 22 juin 1989, est maintenue, même en l'absence de travaux, sous réserve d'une dérogation accordée pour des motifs d'intérêt public, de salubrité ou de sécurité.

Texte amendé:

Règlement général relatif aux plans d'utilisation du sol

3. (Abrogé)

Motivation:

Le troisième alinéa de l'article 6 redit le contenu de la loi cantonal sans rien apporter. Il peut en conséquence être omis.

M. Pierre de Freudenreich (L). L'article 6, alinéa 3, n'est qu'une copie conforme du contenu de la loi cantonale sans rien apporter de nouveau. Par souci de toilettage et d'allégement des dispositions, nous vous proposons tout simplement d'abroger cet alinéa qui n'est que redondance.

M. Marco Ziegler (S). Il conviendrait, dans l'hypothèse où cet alinéa serait maintenu, ce dont je ne doute pas, de modifier la date de la loi sur les démolitions. Dans l'intervalle, le Grand Conseil a adopté une nouvelle mouture de cette loi et à cette disposition, donc l'article 6, alinéa 3, comme à l'article 2, alinéa 4 et à l'article 3, alinéa 5, il conviendrait de corriger la date, à savoir le 25 janvier 1996 en lieu et place du 22 juin 1989. (*Corrigé au Mémorial.*) Si vous souhaitez le dépôt d'un amendement formel, je le déposerai, mais il s'agit uniquement d'un toilettage de texte.

M. Pierre de Freudenreich (L). Le préopinant illustre l'utilité de prévoir, dans un règlement municipal «inférieur» au droit cantonal, soumis au droit cantonal, des références à la loi. Evidemment, si la loi cantonale change, cela pose un problème, charge éventuellement aux juristes et aux avocats de se bagarrer sur l'interprétation. Cela dit, il nous paraît judicieux de tout simplement abroger cet article qui n'a pas de sens.

Mis aux voix, l'amendement N° 16 est refusé à la majorité (abstention du Parti démocrate-chrétien).

Règlement général relatif aux plans d'utilisation du sol

La présidente. Je mets aux voix l'amendement présenté par M. Marco Ziegler en vue de corriger la date de la loi sur les démolitions aux articles 2, al. 4, 3 al. 5 et 6 al. 3, soit: 25 janvier 1996.

Mis aux voix, l'amendement ci-dessus est accepté à la majorité (4 oppositions, nombreuses abstentions).

Amendement N° 17, Art. 7; Taux de répartition logements - activités:

Texte proposé:

1. Dans les secteurs 1, 2, 3 et 4, les surfaces brutes de plancher supplémentaires doivent être affectées au logement à raison de :

- a) 50 % au moins dans les secteurs 1 et 2;
- b) 80 % au moins dans les secteurs 3 et 4.

Un pourcentage plus élevé des surfaces brutes de plancher supplémentaires destinées au logement peut être exigé, notamment lorsque:

- a) la localisation du bâtiment est favorable à l'habitat ou
- b) les constructions nouvelles sont projetées sur des parcelles ou groupes de parcelles dont la surface de terrain excède 2500 m² ou
- c) les surfaces brutes de plancher existantes destinées aux activités réduisent sensiblement les surfaces brutes de plancher supplémentaires pouvant être affectées au logement.

Texte amendé:

1. Dans les secteurs 2, 3 et 4, les surfaces brutes de plancher supplémentaires doivent être affectées au logement à raison de :

- a) 50 % dans le secteur 2;
- b) 70 % au moins dans les secteurs 3 et 4.

Un pourcentage plus élevé des surfaces brutes de plancher supplémentaires destinées au logement peut être exigé *dans les*

Règlement général relatif aux plans d'utilisation du sol

secteurs 3 et 4, notamment lorsque les constructions nouvelles sont projetées sur des parcelles ou groupes de parcelles dont la surface de terrain excède 2500 m².

Motivation:

Les amendements à l'alinéa 1 de cette disposition reprennent la proposition N° 47. En particulier, il est repris la distinction entre les secteurs 1 et 2 tant la densité commerciale du secteur 1 est évidente et corrélativement les équipements liés à l'habitation devenus rares. Il convient aux yeux des auteurs de cet amendement de reconnaître ce fait et non d'y forcer l'habitation.

En outre, les taux retenus ne sont évidemment compatibles qu'à la condition que le site projeté se prête à l'habitation de manière particulièrement favorable. Il n'y a pas lieu en conséquence de prévoir une disposition pour une telle hypothèse.

M. Jean-Marc Froidevaux (L). La proposition qui nous est soumise exige 50% de logement pour les secteurs 1 et 2 et 80% pour les secteurs 3 et 4. Le problème du secteur 1, c'est qu'il s'agit, si vous vous référez à la carte qui était jointe à la proposition N° 47, du secteur dit «quartier des banques». Exiger que 50% des surfaces de plancher supplémentaires soient affectées au logement dans le quartier des banques, de vous à moi, est-ce que cela a un sens? Est-ce que, raisonnablement, vous imagineriez habiter dans ce secteur? Si on mettait à votre disposition un logement, il y a tout lieu de penser qu'il serait beau, mais est-ce que vous en voudriez? Quel avantage y aurait-il à y résider? L'épicerie la plus proche est à un quart d'heure d'automobile, le parc le plus proche est à...

M. Didier Burkhardt (AdG). Y'a le bus!

M. Jean-Marc Froidevaux. Il n'y a pas de bus là, les bus n'y vont pas, il y a éventuellement le tram à la place Neuve, mais dans les rues Diday et autres, vous oubliez qu'il n'y a pas de

Règlement général relatif aux plans d'utilisation du sol

transports publics. Je vous pose une question beaucoup plus concrète: vous êtes parent, vous habitez dans le secteur de la rue Diday où, par hypothèse, nous allons construire un immeuble avec une trentaine de logements, dans lequel il y aura une quarantaine de gosses. Où est-ce que vous construirez l'école?

Une voix. A la place d'une banque! (*Rires.*)

M. Jean-Marc Froidevaux. On pourrait imaginer effectivement exproprier la Banque nationale, mais je ne suis pas sûr qu'elle y serait très favorable! Très concrètement, le cas de l'école est un cas qui illustre parfaitement l'impossibilité qu'il y a de prévoir une augmentation de la densité de logements dans ce secteur. L'école la plus proche serait la petite école du côté de la promenade Saint-Antoine, voire l'école de Rive, mais en dehors de celles-là il n'y a pas d'école qui soit à proximité et qui soit raisonnablement reliée par les transports publics.

Mme Christiane Olivier (S). Ferdinand-Hodler!

M. Jean-Marc Froidevaux. Oui, c'est celle dont je parlais, mais Ferdinand-Hodler depuis la rue Diday, c'est assez mignon! La promenade Saint-Antoine, c'est une jolie promenade en été, mais, curieusement, l'école, on y va en hiver! Franchement, est-ce que cela a un sens de vouloir construire des logements dans un site qui ne s'y prête aussi manifestement pas? Quant à moi, je vous suggère - et là aussi je demanderais à la présidence de bien vouloir faire voter ces amendements l'un après l'autre - un premier amendement qui consiste simplement à omettre le secteur 1, en partant de l'idée que construire des logements dans ce secteur est déraisonnable.

Un deuxième amendement consiste à reprendre les chiffres de la proposition initiale, soit 50% dans le secteur 2 et 70% dans le secteur 3 et 4. Pourquoi 70% plutôt que 80%? C'est que 80% ou 100%, c'est pratiquement la même chose, dans la mesure où l'on se souvient que le calcul d'une surface brute de plancher est

Règlement général relatif aux plans d'utilisation du sol

extrêmement extensif et que, par la force des choses, 80% signifie qu'il n'y a aucune place pour des aménagements administratifs, tandis que 70% permet encore de maintenir l'illusion de l'échevinage qui, je vous le rappelle, est un des principes fondamentaux inscrits à l'article 1 du PUS, à savoir *la répartition* entre logements et activités, et non pas *l'expulsion* des activités en faveur du logement! C'est donc le deuxième amendement et je vous remercie, Madame la présidente, de faire voter ce deuxième amendement séparément.

Il y a encore un troisième amendement qui prévoit que la règle des 2500 m², permettant d'exiger qu'un taux de surfaces brutes de plancher plus élevé soit affecté au logement, ne s'applique que dans les secteurs 3 et 4, c'est-à-dire dans les secteurs où il y a effectivement des parcelles de plus de 2500 m² et où cet amendement est signifiant.

Enfin, nous vous suggérons - et c'est le quatrième amendement, Madame la présidente - de supprimer la lettre a) du deuxième paragraphe, dans la mesure où ce serait un parfait non-sens d'imaginer qu'on puisse installer des habitants dans un site qui ne s'y prêterait pas; par la force des choses, le taux de 70% - ou 80%, si vous refusiez mon deuxième amendement - n'aurait simplement pas de signification. Si le site n'est pas favorable à l'habitat, ne soyons pas plus royalistes que le roi, faisons-y autre chose mais pas de l'habitat! De la même manière, la lettre c) est supprimée.

Mis aux voix, le premier amendement à l'article 7, alinéa 1, (suppression du secteur 1) est refusé à la majorité (abstention du Parti démocrate-chrétien).

Mis aux voix, le deuxième amendement à l'article 7, alinéa 1, lettre b) (70% au lieu de 80%) est refusé à la majorité (abstention du Parti démocrate-chrétien).

Règlement général relatif aux plans d'utilisation du sol

Mis aux voix, le troisième amendement à l'article 7, alinéa 1, 2e paragraphe (ajout de la mention: dans les secteurs 3 et 4), est refusé à la majorité (abstention du Parti démocrate-chrétien).

Mis aux voix, l'amendement proposant de supprimer les lettres a) et c) de l'article 7, alinéa 1, 2e paragraphe, est refusé à la majorité (abstention du Parti démocrate-chrétien).

Amendement N°18, Art. 7, alinéa 2:

Texte proposé:

2. Dans le secteur 5, l'affectation est fixée conformément aux plans localisés de quartier, établis sur la base des plans directeurs de quartier élaborés par la Ville de Genève. Les terrains en zone de développement sont affectés en priorité au logement. Des activités peuvent être autorisées en des lieux qui s'y prêtent pour autant que 80 % au moins des surfaces brutes de plancher supplémentaires soient affectées au logement. A cette fin, il est tenu compte du périmètre retenu par une étude d'aménagement de l'ensemble du quartier.

Texte amendé:

2. (Abrogé)

Motivation:

De par la loi, le règlement PUS ne s'applique qu'aux 4 premiers secteurs, le 5e secteur faisant l'objet de dispositions de droit cantonal qui épuisent la matière, en particulier l'obligation du PLQ qui amène la municipalité à se déterminer dans le cadre de son préavis.

M. Pierre de Freudenreich (L). Cet amendement vise tout simplement à abroger l'alinéa 2 de l'article 7, étant donné que ce dernier décrit une situation largement réglée par la loi cantonale, à savoir la troisième zone de développement sur

Règlement général relatif aux plans d'utilisation du sol

laquelle des plans localisés de quartier sont obligatoires.

L'article 7, alinéa 2 confirme un état de fait et je crois que ce n'est pas tellement logique - on l'a déjà dit tout à l'heure, mais, apparemment, vous ne souhaitez pas modifier le texte dans ce sens, c'est-à-dire procéder, à chaque fois qu'il est nécessaire, à un toilettage.

A partir du moment où des lois cantonales ou fédérales s'appliquent *de facto*, il n'y a pas besoin de le répéter à chaque alinéa du règlement des PUS.

Mis aux voix, l'amendement N° 18 est refusé à la majorité (abstention du Parti démocrate-chrétien).

Amendement N° 19, Art. 8; Règles applicables en cas de surélévation ou d'aménagement de combles:

Texte proposé:

1. Lorsque les travaux de surélévation ou d'aménagement de combles concernent un bâtiment ayant des logements, les surfaces brutes de plancher supplémentaires doivent être affectées au logement.

2. L'affectation des autres types de bâtiments est soumise aux articles 6 et 7, sous réserve d'incompatibilité de ces logements avec la conception du bâtiment.

Texte amendé:

Art. 8 (Abrogé)

Amendement subsidiaire:

1. Lorsque les travaux de surélévation ou d'aménagement de combles concernent *un bâtiment d'habitation*, les surfaces brutes de plancher supplémentaires doivent être affectées au logement.

Motivation:

Règlement général relatif aux plans d'utilisation du sol

Des travaux de surélévation ou d'aménagement de combles constituent des surfaces brutes de plancher supplémentaires et en tant que telles sont soumises à l'article 7 alinéa 1 ci-dessus. Il n'existe aucun motif de créer des dispositions particulières à ce titre.

Sous réserve toutefois de l'alinéa 2 repris dans les motifs de dérogations (art. 16, lettre d)

M. Jean-Marc Froidevaux (L). J'espère que vous ne vous ennuyez pas à nous entendre! La situation serait plus gaie s'il y avait un peu de répondant et pas simplement un jeu de mains dont on finira peut-être par croire qu'il tourne au jeu de vilain! Nous, rassurez-vous, nous sommes loin de nous décourager et nous continuerons d'espérer que vous commenterez ces dispositions. Nous sommes déjà à l'article 8, nous avons passé en revue à peu près la moitié des articles: rassurez-vous, je pense que nous pourrions tous aller dîner vers 19 heures.

L'article 8 a traité au problème des surélévations d'immeubles et reprend le débat que nous avons eu il y a une quinzaine de minutes sur la notion d'immeubles d'habitation. L'alinéa 1 nous dit que, *lorsque des travaux de surélévation et d'aménagement de combles concernent des immeubles ayant des logements* – donc des immeubles d'habitation, chacun aura corrigé de lui-même – *les surfaces brutes de plancher supplémentaires doivent être affectées au logement*. C'est une disposition piège, on voit qu'il s'agit très vite de supprimer toute perspective de concevoir des locaux supplémentaires dans des immeubles à caractère essentiellement d'activités, au risque, ce faisant, d'empêcher toute extension du bâtiment. Il y a dans cette disposition une vision très claire en ce qui concerne la ruine de toute perspective de développement de la ville, et cette disposition est d'une gravité particulière. C'est la raison pour laquelle, Madame la présidente, d'ores et déjà, je vous informe que nous demanderons l'appel nominal.

Il faut comprendre que, dans le cadre de cette disposition, une société qui serait éventuellement propriétaire de son immeuble et qui aurait besoin de créer des surfaces de plancher

Règlement général relatif aux plans d'utilisation du sol

supplémentaires en vue d'étendre son activité ne le pourra pas, au motif simple que, ce faisant, elle devrait réaliser soit intégralement du logement si elle se trouve dans la première hypothèse de l'article 8; soit 80% de logement si elle se trouve dans la deuxième hypothèse; voire 50% de logement si elle se trouve dans le quartier des banques. Alors, dans une situation comme celle-ci, on voit qu'une entreprise qui aurait besoin, par hypothèse, de 100 m² de surfaces supplémentaires pour créer 10 postes de travail, se verrait dans l'obligation de vendre son immeuble et d'aller s'installer, dans la meilleure hypothèse, à Plan-les-Ouates ou à Carouge, dans une hypothèse encore moins gaie du côté de Nyon, voire simplement à Archamps où les surfaces existent!

Cette disposition, par la force des choses, c'est vraiment la disposition qui fait peur; c'est la disposition «fossoyeur» de Genève parce qu'elle signifie d'entrée, immédiatement et déjà aujourd'hui, que toute personne qui serait tentée d'acquérir son immeuble en vue de déployer son activité à Genève doit y renoncer de suite afin d'éviter de se trouver, demain, piégée par cette disposition. En effet, qui, achetant son immeuble aujourd'hui, peut prévoir l'exacte nature de ses besoins dans dix ans? Et qui va effectivement prendre le risque de devenir propriétaire si être propriétaire, c'est ne disposer d'aucune espèce de souplesse quant à l'affectation de ses locaux? Une entreprise comme la SGS, pour laquelle nous avons voté, raisonnablement mais au forceps, une extension de ses surfaces en vue de la garder à Genève et de nous garantir, au passage, ses recettes fiscales, ne se serait, avec cette disposition du PUS, même pas posé la question et aurait sans doute choisi de se localiser en-dehors du périmètre de la Ville de Genève.

Alors, cette disposition-là est véritablement une disposition cardinale. C'est la disposition par laquelle nous affirmons que nous sommes si heureux en notre bonne République qu'il n'est pas question d'y changer quoi que ce soit, et qu'il n'est pas question de laisser l'ombre d'un début de perspective à vos promesses électorales qui consistaient à dire: plus d'emplois en Ville de

Règlement général relatif aux plans d'utilisation du sol

Genève. Cette disposition, c'est moins d'emplois et, évidemment, c'est moins de recettes fiscales. Sachant que c'est un débat que nous ne manquerons pas de reprendre à quelques encablures de notre débat sur les PUS, je dis que nous ne pouvons pas fonctionner d'une manière aussi schizophrène. Cette disposition doit impérativement être rejetée et c'est la raison pour laquelle nous vous suggérons de l'abroger. Cette disposition étant, comme je l'ai dit, cardinale, il va de soi que vous nous expliquerez pourquoi vous y tenez, si vous y tenez vraiment. Et si, une fois de plus, vous n'êtes pas capables de nous dire quelle est la valeur de cette disposition, alors, réveillez-vous, rejetez cet article 8 et soutenez cet amendement qui est fondamental.

M. Pierre de Freudenberg (L). Cette disposition, c'est de l'empaillage et c'est surtout de la schizophrénie. D'un côté, ce plénum vote une enveloppe de 20 millions pour la Fondetec dont le but est de créer et maintenir des emplois, puis, quelques mois plus tard, il vote des dispositions qui vont exactement à l'encontre de ce but, soit mettre en œuvre une politique pour développer les emplois en Ville de Genève. Qu'est-ce que vous voulez? Tout et son contraire?

Cette disposition pose un problème de fond. On devra peut-être bientôt créer une nouvelle fondation, dotée d'un nouveau capital ou dotée d'un pouvoir permettant de contourner le carcan législatif que vous êtes en train de mettre au point. Des entreprises qui ne peuvent pas se développer à Genève viendraient toquer à la porte de cette future fondation qui aurait le pouvoir de décider: «Oui, dans ce cas on peut accorder une dérogation pour telle ou telle raison.» Soyez raisonnables, vous ne pouvez pas voter des crédits importants pour soutenir l'emploi à Genève et, à la première occasion, rédiger un règlement si contraignant que les entreprises soit ne viendront pas d'installer à Genève, soit ne pourront pas se développer et quitteront Genève. J'aimerais bien vous entendre sur ce point.

Règlement général relatif aux plans d'utilisation du sol

M. Marco Ziegler (S). Eh bien, vous nous entendrez! Cet article 8, alinéas 1 et 2, est en réalité un assouplissement par rapport au règlement transitoire. Il vous suffit de vous reporter à l'article 4, alinéa 3, de l'actuel règlement transitoire: il ne fait aucune distinction entre les différents types de bâtiments, il est donc plus strict et il y a, dans la proposition qui vous est soumise, un assouplissement puisqu'on distingue entre bâtiments d'habitation et autres bâtiments. Je ne comprends donc pas qu'on s'indigne et qu'on nous accuse de durcir le règlement et de chasser les entreprises. Nous sommes sous le régime du règlement transitoire depuis de nombreuses années; il y a eu des problèmes économiques, c'est vrai, mais ils n'ont rien à voir avec le problème des PUS, ils ont à voir avec le prix du sol qui est excessif. La liberté du commerce et de l'industrie a fini par tuer le commerce et l'industrie, parce qu'elle a poussé à l'amplification sans limite des prix du sol et c'est cela qui chasse les entreprises, ce n'est pas l'application du règlement transitoire des PUS.

Je vous propose donc de refuser, bien sûr, l'amendement principal; par contre, l'amendement subsidiaire est judicieux. Il s'agit effectivement d'une clarification du texte et d'une utilisation adéquate de la notion de bâtiments d'habitation que nous avons heureusement conservée tout à l'heure, alors que vous vouliez la modifier. Nous pouvons donc accepter l'amendement subsidiaire, mais nous refuserons l'amendement principal.

M. Pierre de Freudenberg (L). Merci de cet éclaircissement, mais vous savez que les différents amendements que nous défendons aujourd'hui s'appliquent aussi bien au projet déposé par le Conseil administratif le 4 septembre 1991 qu'à la version amendée.

Vous prétendez rendre plus souple ce qui existe, laissez-moi rigoler... *(Remarque de M. Marco Ziegler.)* Oui, Monsieur Ziegler, en effet, mais ce n'est pas parce que ce règlement, jusqu'à maintenant, n'a pas posé de gros problèmes, ce n'est pas parce qu'il n'y a pas eu de difficultés effectives, que vous pouvez dire: «Ecoutez, tout va très bien, ce n'est pas grave, on

Règlement général relatif aux plans d'utilisation du sol

assouplit.» En l'occurrence, vous n'assouplissez rien du tout, ces dispositions sont rigides, coercitives, sans aucune possibilité dérogatoire. Je pensais d'ailleurs que j'allais au moins entendre la gauche, proposer la clause de compensation.

On verra, tout à l'heure, le problème des dérogations. Quand certains s'expriment dans la presse, ils disent qu'effectivement il faudra prévoir certaines dérogations, une certaine souplesse d'application. Eh bien, c'est le moment de les voter, c'est le moment de tenir compte de ces différents paramètres. Et lorsque vous dites que c'est plus souple, en réalité c'est tellement rigide qu'il faudrait faire un effort immense pour commencer à avoir un degré de souplesse. Alors je vous invite à soutenir cet amendement.

M. Jean-Marc Froidevaux (L). Je poursuis dans le sens de mon collègue, M. de Freudenberg, pour vous dire qu'on vous trompe. On vous dit que la proposition qui vous est faite est une proposition d'allégement. Prenez l'article 8 de la proposition du Conseil administratif qui dit: «Lorsque les travaux concernent un bâtiment d'habitation..., les surfaces brutes de plancher supplémentaires doivent être affectées au logement. L'affectation est libre pour les autres types de bâtiments.» Je n'ai pas le règlement transitoire avec moi, je veux bien admettre que le règlement transitoire était peut-être plus strict que l'article 8 de la proposition du Conseil administratif, mais j'ose imaginer que si le Conseil administratif est revenu sur la disposition du règlement transitoire, c'est qu'il avait pris conscience que celle-ci était inutilement coercitive. Et de fait, l'article 8 de la proposition N° 47 prévoyait la disposition à laquelle nous faisons référence dans cet amendement, à savoir qu'à tout le moins, s'agissant d'autres bâtiments que ceux d'habitation, l'affectation est libre en matière de surélévation.

En l'occurrence, c'est exactement le contraire qui nous est proposé aujourd'hui, c'est un emprisonnement de la totalité du parc d'habitation: Aussi, n'écoutez pas les sirènes qui tentent de vous faire croire que le PUS n'est, finalement, pas très

Règlement général relatif aux plans d'utilisation du sol

important, qu'il ne concerne rien, sinon deux ou trois immeubles une fois par siècle - là, de nouveau, je cite la *Tribune de Genève*. Vous avez la preuve dans cette disposition que le PUS concerne l'existant et pas seulement le futur, que le PUS est un instrument de fossilisation de l'existant et en aucune manière un élément de développement de la Ville de Genève. Ayez cela à l'esprit, relisez la *Tribune de Genève*, puisque c'est où la doctrine de référence, en ce qui concerne la position de l'Alternative, s'est exprimée. Ce que l'on vient de vous dire, les propos lénifiants que l'on vient de vous tenir sont des propos qui sont parfaitement contraires à la lecture objective du document.

Mis aux voix à l'appel nominal, l'amendement N° 19: abrogation de l'article 8, est refusé par 34 non contre 24 oui (3 abstentions).

Ont voté non (34):

Mme Anne-Marie Bisetti (AdG), Mme Nicole Bobillier (S), M. Georges Breguet (Ve), Mme Isabelle Brunier (S), M. Didier Burkhardt (AdG), M. Alain Comte (AdG), M. Olivier Coste (S), Mme Hélène Cretignier (Ve), M. Roger Deneys (S), M. Alain Dupraz (AdG), Mme Hélène Ecuyer (AdG), M. Jean-Louis Fazio (S), Mme Catherine Gonzalez (AdG), M. René Grand (S), Mme Monique Guignard (AdG), M. Pierre Johner (AdG), M. Roman Juon (S), M. Sami Kanaan (S), Mme Michèle Künzler (Ve), M. Hubert Launay (AdG), M. Pierre Losio (Ve), M. Jean-Pierre Lyon (AdG), Mme Christiane Olivier (S), M. Bernard Paillard (AdG), M. Jean-Pascal Perler (Ve), M. Daniel Pilly (S), M. Jean-Charles Rielle (S), M. Pierre Rumo (AdG), M. Daniel Sormanni (S), M. François Sottas (AdG), M. Manuel Tornare (S), M. Guy Valance (AdG), Mme Marie Vanek (AdG), M. Marco Ziegler (S).

Ont voté oui (24):

Mme Corinne Billaud (R), Mme Marie-Thérèse Bovier (L), M. David Brolliet (L), Mme Maria Beatriz de Candolle (L), Mme Linda de

Règlement général relatif aux plans d'utilisation du sol

Coulon (L), M. Pierre de Freudenberg (L), M. Guy Dossan (R), M. Michel Ducret (R), Mme Bonnie Fatio (L), M. Jean-Marc Froidevaux (L), M. Pierre-Charles George (R), Mme Catherine Hämmerli-Lang (R), Mme Suzanne-Sophie Hurter (L), M. André Kaplun (L), M. Bernard Lescaze (R), M. Jan Marejko (L), M. Claude Miffon (R), M. Yves Mori (L), M. Jean-Pierre Oberholzer (L), M. Alphonse Paratte (DC), M. Jean-Luc Persoz (L), M. Pierre Reichenbach (L), Mme Renée Vernet-Baud (L), M. René Winet (R).

Se sont abstenus (3):

M. Robert Pattaroni (DC), M. Pierre-André Torrent (DC), Mme Arielle Wagenknecht (DC).

Etaient excusés à la séance ou absents au moment du vote (18):

Mme Anne-Marie von Arx-Vernon (DC), M. Didier Bonny (DC), M. Roberto Broggin (Ve), Mme Barbara Cramer (L), Mme Alice Ecuillon (DC), Mme Françoise Erdogan (AdG), M. Philip Grant (S), M. Pascal Hohenweg (S), M. Pierre Huber (L), M. Albert Knechtli (S), M. Alain Marquet (Ve), M. Michel Mermillod (S), M. Gilbert Mouron (R), Mme Jacqueline Normand (AdG), M. Georges Queloz (L), Mme Nicole Rochat (L), M. Guy Savary (DC), M. Antonio Soragni (Ve).

Présidence:

Mme Marie-France Spielmann (AdG), présidente, n'a pas voté.

Mis aux voix, l'amendement subsidiaire est accepté à la majorité (1 opposition, quelques abstentions).

Amendement N° 20, Art. 9; Règles applicables aux activités contribuant à l'animation des quartiers:

Texte proposé:

1. Un changement d'affectation de la surface totale de plancher existante dévolue aux commerces, au petit artisanat, aux établissements publics et aux équipements sociaux ou culturels

Règlement général relatif aux plans d'utilisation du sol

n'est en principe pas admis, à moins que l'emplacement s'avère inapproprié à de telles activités.

2. Dans les secteurs 1, 2 et dans les secteurs 3 et 4 à proximité des commerces existants, les surfaces au rez-de-chaussée des constructions nouvelles donnant sur des lieux de passage ouverts au public doivent être affectées aux commerces, au petit artisanat, aux établissements publics et aux équipements sociaux ou culturels.

3. Dans les secteurs 1 à 5, en cas de changement d'affectation des locaux, les surfaces au rez-de-chaussée donnant sur des lieux de passage ouverts au public ne peuvent être affectées qu'aux commerces, au petit artisanat, aux établissements publics et aux équipements sociaux ou culturels à moins que l'emplacement s'avère inapproprié à de telles activités. Il en est de même pour les locaux donnant directement sur de tels lieux de passage lorsque ceux-ci sont en pente.

Texte amendé:

(Abrogé)

Motivation:

Cette disposition constitue non une règle d'aménagement du territoire, mais une disposition de planification du sol, incompatible avec le droit fédéral.

On ne saurait en outre nier que l'affectation des locaux doit répondre à des besoins, que ce soit en matière d'habitation ou d'activité. Il en va de la rentabilité légitime du capital investi et donc de la réalisation de travaux de construction ou de rénovation en ville de Genève.

M. Pierre de Freudenberg (L). Nous arrivons au plat de résistance des PUS, au fameux problème de l'empaillage de la Ville de Genève avec la proposition de bloquer les affectations commerciales. Je vous lis cet alinéa qui est excessivement important et qui dit: «Un changement d'affectation de la surface totale de plancher existante dévolue aux commerces, au petit

Règlement général relatif aux plans d'utilisation du sol

artisanat, aux établissements publics et aux équipements sociaux ou culturels n'est en principe pas admis, à moins que l'emplacement s'avère inapproprié à de telles activités.» Cela signifie tout simplement que, si vous avez un restaurant, il demeurera restaurant, si vous avez un cinéma, il restera cinéma, et si vous avez un établissement public d'un autre ordre, son affectation sera aussi bloquée. Il en va de même pour le petit artisanats et les commerces.

Je rappellerai quand même que la base légale, pour l'établissement du règlement communal, c'est la LEXT. Celle-ci prévoit la possibilité de fixer des densités, et vous ne vous en êtes pas privés, nous le verrons tout à l'heure. L'autre point, c'est la répartition entre les activités et les logements. C'est assez logique: à partir du moment où l'objectif est de maintenir et de développer l'habitat en ville, il faut évidemment avoir un levier et ce levier, c'est la répartition entre les activités et le logement; jusque-là, je vous suis très bien.

En revanche, lorsque vous prévoyez de bloquer les affectations commerciales - à savoir qu'un restaurant par exemple reste un restaurant quoi qu'il arrive, à moins de démontrer que l'emplacement est inapproprié à une telle activité - vous intervenez de manière beaucoup trop importante dans la liberté du commerce et de l'industrie. En effet, les quartiers évoluent, la société évolue, les besoins évoluent et il peut arriver qu'à un certain moment des affectations, tout en restant commerciales, doivent être modulées dans le centre d'une ville. C'est ainsi qu'une ville vit, qu'une ville se développe et développe son économie. Je vous rappelle que la liberté du commerce et de l'industrie est quand même un élément extrêmement important pour l'équilibre de nos finances et le fonctionnement de nos institutions.

Nous proposons donc tout simplement, compte tenu du fait que l'article 9 déroge au droit supérieur, de l'abroger, sachant que les contraintes prévues dans le règlement, indépendamment du blocage des affectations - c'est-à-dire le taux de répartition activités-logements, d'une part, et les densités d'autre part -

Règlement général relatif aux plans d'utilisation du sol

garantissent de manière suffisante, à notre sens, la répartition des activités commerciales par rapport au logement dans le centre de la Ville de Genève. Je vous invite donc à soutenir cet amendement qui vise à abroger l'article 9.

Mis aux voix, l'amendement N° 20 est refusé à la majorité (abstention du Parti démocrate chrétien).

Amendement N° 21, Art. 10; Règles applicables aux bâtiments artisanaux ou industriels:

Texte proposé:

En cas de démolition-reconstruction ou de transformation d'un bâtiment affecté principalement à des activités industrielles ou artisanales, une surface de plancher au moins équivalente à la moitié de la surface initiale doit être destinée à des activités industrielles ou artisanales, compatibles avec l'habitat. S'il est démontré que les conditions d'utilisation sont inadaptées à de telles activités, ces surfaces sont alors destinées au logement, dans la mesure où les critères d'habitabilité peuvent être satisfaits.

Texte amendé:

(Abrogé)

Motivation:

Cette disposition constitue non une règle d'aménagement du territoire, mais une disposition de planification du sol, incompatible avec le droit fédéral.

On ne saurait en outre nier que l'affectation des locaux doive répondre à des besoins, que ce soit en matière d'habitation ou d'activité. Il en va de la rentabilité légitime du capital investi et donc de la réalisation de travaux de construction ou de rénovation en ville de Genève.

Règlement général relatif aux plans d'utilisation du sol

M. Jean-Marc Froidevaux (L). Je me fais un plaisir de vous lire l'article 10, parce que c'est une disposition dont on ne comprend rien: «En cas de démolition-reconstruction ou de transformation d'un bâtiment affecté principalement à des activités industrielles ou artisanales, une surface de plancher au moins équivalente à la moitié de la surface initiale doit être destinée à des activités industrielles ou artisanales, compatibles avec l'habitat.» Alors, moi, j'aimerais qu'on me dise si on promeut des activités industrielles ou si on promeut de l'habitat, car il va de soi que l'activité industrielle, par essence, n'est pas compatible avec l'habitat. Je suis désolé, mais l'industrie provoque du bruit, l'industrie utilise des produits qui, parfois, sont toxiques et qui, de ce fait, inévitablement, posent des problèmes en matière de compatibilité avec l'habitat. Il faut donc se poser la question de savoir si l'on veut faire de l'industrie ou de l'habitat, mais on ne peut pas dire qu'il faut faire de l'industrie compatible avec l'habitat! Voilà pour la première partie du paragraphe.

«S'il est démontré que les conditions d'utilisation sont inadaptées à de telles activités, ces surfaces sont alors destinées au logement.» Nous y voilà! On veut faire de l'industrie, mais puisque cela fait trop de bruit pour qu'on puisse prévoir de l'habitat - entre les machines ou dans les caves! - alors, dans ces conditions, on ne fait pas d'industrie, on fait du logement! Que voilà une bonne idée! Là, effectivement, je vois les Verts qui sourient, parce qu'ils défendaient dans leur programme le principe de l'activité immédiatement liée à l'habitat et que cette disposition prévoit exactement le contraire; par la force des choses, ils ne peuvent pas y applaudir. C'est une disposition qui est le fruit du non-sens, il faut le dire, et de votre côté il vous faut relire cette disposition.

Admettez, d'une part, que les zones industrielles et artisanales ne sont pas concernées par le PUS. C'est le premier principe fondamental auquel il y a lieu de vous référer et, cela acquis, admettez que, dans les zones artisanales ou industrielles, on fait de l'industrie ou de l'artisanat et qu'on ne se préoccupe pas d'imposer de force, dans la moitié des usines, des logements,

Règlement général relatif aux plans d'utilisation du sol

parce que cela est simplement impossible. Une fois que l'on aura admis que c'était impossible, alors on ne dira pas: dans ces conditions, on ferme les usines! D'ailleurs, dans cette hypothèse, on n'aura pas besoin de logements, parce que les gens s'installeront où il y a de l'emploi, et pas à Genève; ils iront s'installer et travailler à Lausanne, voire à Zurich!

C'est une constatation qui relève du simple bon sens, à l'égard de laquelle vous ne pourrez que remarquer, avec les auteurs de cet amendement, que là, manifestement, on s'est trompé. Cela arrive lorsque l'on veut réfléchir à un texte et que l'on veut le rédiger entièrement: parfois on se trompe et là, oui, les auteurs de cette disposition se sont trompés. Elle ne veut rien dire et, dans ces conditions, il convient de l'abroger. Cela dit, rassurez-vous, vous pouvez la garder, car, en ce qui me concerne, je ne me fais pas d'illusions: dans les zones industrielles, le PUS ne s'applique pas. C'est donc non seulement un texte qui ne veut rien dire mais en plus, au jass, on dirait que c'est un «coup de luxe». Alors, faites des coups de luxe si vous voulez, mais ce que je crains, c'est que vous ayez une autre idée qui consisterait à essayer d'obtenir une extension du PUS sur des zones où pourtant il n'a aucune vocation à s'appliquer.

Ayez un peu de bon sens, pour une fois. Je crois que vous n'avez rien à craindre: à peu près trois amendements sur quatre que nous proposons vont dans votre sens, nous vous l'avions dit au départ, nous poursuivons la réflexion que vous avez faite. Le peuple a voulu d'un PUS, nous travaillons avec vous à la rédaction d'un PUS, mais à la rédaction d'un PUS qui soit compatible avec Genève, avec les problèmes de l'emploi, avec les problèmes de la fiscalité, avec les problèmes budgétaires, avec les problèmes sociaux comme avec les problèmes d'image de notre Ville. C'est un amendement qui rejoint les objectifs du PUS. Nous demandons simplement que cette disposition, qui est dépourvue de bon sens, soit relue et qu'en conséquence vous conveniez avec nous qu'il y a lieu de l'abroger.

Règlement général relatif aux plans d'utilisation du sol

Mis aux voix, l'amendement ci-dessus est refusé à la majorité (abstention du Parti démocrate-chrétien).

Amendement N° 22, Art. 11; Règles applicables aux hôtels:

Texte proposé:

Les bâtiments affectés à un établissement hôtelier conservent en règle générale leur affectation en cas de transformation ou de démolition-reconstruction. S'il est démontré que l'exploitation hôtelière ne peut pas être poursuivie, pour d'autres motifs qu'un prix d'acquisition excessif de l'immeuble, ce dernier peut, toutefois, être affecté à une autre forme d'habitation et, pour partie, à des activités pour autant que celles-ci n'occupent pas plus de 30 % des surfaces brutes de plancher de l'immeuble.

Texte amendé:

(Abrogé)

Motivation:

Le statut particulier réservé aux hôtels n'est fondé sur aucun motif d'aménagement du territoire. Pas davantage n'est-il soutenable que les hôtels ne doivent pas être traités de la même manière que les locaux commerciaux.

Cette disposition rend improbable la construction ou l'aménagement de nouveaux hôtels sur le territoire de la Ville dans la mesure où l'hôtelier se trouverait frappé d'une règle particulièrement contraignante à long terme.

Créer une règle qui ruine l'hôtellerie qui constitue un des piliers des recettes de la Ville est un non-sens.

M. Pierre de Freudenberg (L). Ce débat est particulièrement lamentable! On va le poursuivre, mais vraiment je suis excessivement déçu qu'il n'y ait aucune discussion sur ces différentes propositions qui, toutes, sont des propositions de fond par rapport à ce règlement; il n'y en a aucune qui soit

Règlement général relatif aux plans d'utilisation du sol

dilatatoire. Est-ce que vous ne comprenez pas? Est-ce que vous ne voulez pas discuter? Faites une déclaration sur l'ensemble pour dire que vous n'êtes pas intéressés au problème, que vous avez fait le tour de la question. Nous nous sommes donné la peine d'essayer d'illustrer chaque fois nos amendements. J'ai toujours eu l'habitude d'avoir, avec vous dans cette enceinte et en commission, des discussions de fond, ensuite soit on est d'accord, soit on n'est pas d'accord, mais là il n'y a pas de discussion, il n'y a pas de débat, il n'y a rien. Je trouve cela vraiment dommage.

Une voix. Ça te gêne?

M. Pierre de Freudenberg. Oui, je trouve cela dommage, mais apparemment ça n'a pas l'air de vous intéresser de débattre normalement. Tant pis, continuons!

L'amendement N° 22 concerne l'article 11. Il y a déjà eu des débats à ce propos, nous n'avons jamais été tout à fait sur la même longueur d'ondes par rapport à cette problématique liée aux hôtels. C'est vrai, et je l'admets volontiers, il y avait eu tout un débat, à l'occasion du plan de site de la rade, sur les affectations hôtelières, mais la problématique des hôtels situés dans la rade doit être, à mon sens, appréhendée de manière tout à fait différente que celle des hôtels se trouvant dans le centre de la ville. Or, l'article 11 propose exactement la même règle pour tous les hôtels, à savoir que l'on bloque les affectations, les conditions posées pour les changements d'affectations étant excessivement difficiles à réunir.

Alors, quel est l'effet, car c'est de cela dont il faut se préoccuper, quel est l'effet de bloquer l'affectation des hôtels à Genève? Eh bien, tout simplement, c'est garantir que plus personne ne viendra construire un hôtel, parce qu'à partir du moment où il y a de telles contraintes, personne ne prendra le risque d'ouvrir un hôtel dont l'affectation est bloquée. Ceci est également valable pour d'autres activités, j'en ai parlé tout à l'heure dans

Règlement général relatif aux plans d'utilisation du sol

l'amendement N° 20, par lequel vous bloquez l'affectation d'autres types de commerces, mais de manière moins précise.

J'ai quand même le sentiment - et cela a été dit, cela a été admis par tout le monde - que ce règlement est un règlement de «réaction» par rapport à une bulle spéculative, de réaction par rapport à un certain nombre d'excès. Je partage votre inquiétude sur ce qui s'est passé à la fin des années 80 n'est pas acceptable et que des règles, qui depuis lors ont été établies, auraient évité un certain nombre de difficultés dans lesquelles nous nous trouvons maintenant. Mais je crois qu'il faut prendre garde à ne pas pécher par excès contraire, en prévoyant un tel nombre de contraintes qu'elles découragent, de manière anticipée, toute volonté d'ouvrir un hôtel à Genève.

Je vous invite donc à renoncer à ce blocage des affectations hôtelières, qui ne correspond à aucune réalité et à cause duquel on risque, à terme, de voir peu à peu les hôtels être mal situés et ne plus présenter un rendement suffisant, sans qu'il s'en construise ailleurs. A partir du moment où vous imposez ces contraintes, vous découragez tout investisseur, mettez-vous à leur place - je sais bien que peu d'entre vous travaillent dans le secteur privé et qu'évidemment cela pose un certain nombre de problèmes! Je demande l'appel nominal.

M. Robert Pattaroni (DC). J'ai entendu l'appel désespéré de notre collègue de Freudenreich en faveur d'une discussion. Comme vous l'avez noté, notre parti, ce soir encore, s'abstient, mais ce n'est pas sans avoir médité les différentes questions qui nous sont posées. Et, puisque M. de Freudenreich serait heureux de discuter, je vais discuter cet article, mais précisément sous un angle urbanistique et économique et j'aimerais aller jusqu'au bout de cette réflexion.

Nous avons bien vu, à Genève, ce qui peut se passer - mais Genève n'est pas la seule ville au monde qui est attractive - s'agissant des hôtels qui sont très bien placés, au bord du lac, et qui attirent justement la clientèle, qui a envie d'être dans de beaux endroits. Quand, malheureusement, les hôtels ne tournent

Règlement général relatif aux plans d'utilisation du sol

pas, la tendance, la tentation, c'est d'y mettre des établissements qui, eux, ont un très bon rendement. C'est très bien qu'il y ait des établissements à très bon rendements, mais la plupart du temps ce sont des établissements financiers et ceux-ci, jusqu'à présent, ne sont pas allés jusqu'à comprendre qu'il fallait créer une certaine animation dans la rade. Par exemple en mettant, au rez-de-chaussée, des cafés à prix populaires - puisque ces établissements financiers auraient les moyens de pratiquer des loyers inférieurs, leurs gains le leur permettent - ou des magasins qui ne soient pas forcément de luxe.

Dans ces conditions, remplacer, le cas échéant, des hôtels par des logements, c'est quand même une bonne idée. Dans toutes les grandes stations du monde - Cannes, Nice, la Riviera italienne - on cherche précisément à mettre des logements au bord de la mer, par exemple. En effet, ce sont des immeubles rentables, qui parfois d'ailleurs peuvent être habités par des gens aux moyens relativement modestes, et puis cela crée une animation. A Genève, si, en supprimant un tel article, on veut favoriser la tendance de remplacer les hôtels non rentables par des immeubles particulièrement rentables mais occupés par des sociétés financières, qui n'ont pas l'intelligence de comprendre qu'il s'agit de créer une certaine animation, eh bien, bonjours les dégâts! Dans vingt ans, il y aura peut-être une prospérité à Genève, telle qu'on la souhaite, mais on aura une rade alignant de superbes façades, peut-être parfois signées par les plus grands noms - pourquoi pas Enzo Piano, par exemple - mais qui n'auront aucune vie. Et cela, il faut le comprendre, Mesdames et Messieurs, et je m'adresse en particulier au Parti libéral: pourquoi dans les autres grandes villes que j'ai citées met-on notamment des logements au bord de l'eau? A partir de là, je ne peux pas admettre l'argument qui est présenté sous le label économique. Pour notre part, nous nous abstiendrons.

M. Pierre de Freudenberg (L). Monsieur Pattaroni - vous transmettez, Madame la présidente - j'imagine que vous avez entendu une partie de mon intervention mais pas la totalité et je

Règlement général relatif aux plans d'utilisation du sol

voudrais juste compléter. J'ai précisé, dans un premier temps, d'une part que le PUS ne s'appliquait pas au plan de site de la rade, le plan de site de la rade prévoyant le blocage des affectations hôtelières, chose que nous avons combattue, mais il faut reconnaître – et c'est ce que j'ai dit, Monsieur Pattaroni – que le fait que l'affectation des hôtels soit bloquée dans la rade est une bonne chose, car il est vrai que cela pose un problème de fond.

En revanche, si le site de la rade est un site exceptionnel qu'il convient d'appréhender avec des mesures exceptionnelles et hors normes, ces règles-là ne doivent pas s'appliquer aux autres hôtels. C'est ce que j'ai dit. Je ne mets pas en cause un fait qui est établi: on ne peut plus changer l'affectation d'un hôtel dans la rade depuis fort longtemps, Monsieur Pattaroni. Je parle exclusivement des autres hôtels: les autres hôtels, on nous propose de les traiter de la même manière et je pense que ce n'est pas raisonnable. Voilà mon argumentation.

M. Robert Pattaroni (DC). J'admets avoir orienté mon intervention par rapport à la rade, qui est évidemment beaucoup plus facile à présenter que le reste de la ville. Malheureusement pour le reste de la ville, il en est allé de même. Prenez par exemple ce qui s'est passé au Pré-l'Evêque, ce qui s'est passé à la rue de la Tour-Maitresse – je m'arrêterai là quant aux exemples – où, dans un des cas cités, nous avons un hôtel avec un restaurant dans lequel tout le monde pouvait aller. L'hôtel ne tournait plus et on l'a remplacé par un immeuble particulièrement rentable, mais sans aucune animation. Je sors là de la rade, Madame la présidente, je rentre en ville et je reprends le même raisonnement!

La présidente. Avant de passer à l'appel nominal, j'ai le plaisir de saluer à la tribune notre ancien collègue, M. Olivier Cingria. (*Applaudissements.*)

Règlement général relatif aux plans d'utilisation du sol

Mis aux voix à l'appel nominal, l'amendement N° 22 est refusé par 34 non contre 23 oui (5 abstentions).

Ont voté non (34):

Mme Anne-Marie Bisetti (AdG), Mme Nicole Bobillier (S), M. Georges Breguet (Ve), M. Roberto Brogginì (Ve), Mme Isabelle Brunier (S), M. Didier Burkhardt (AdG), M. Olivier Coste (S), Mme Hélène Cretignier (Ve), M. Roger Deneys (S), M. Alain Dupraz (AdG), Mme Hélène Ecuyer (AdG), M. Jean-Louis Fazio (S), Mme Catherine Gonzalez (AdG), M. René Grand (S), M. Philip Grant (S), Mme Monique Guignard (AdG), M. Pierre Johner (AdG), M. Sami Kanaan (S), Mme Michèle Künzler (Ve), M. Hubert Launay (AdG), M. Pierre Losio (Ve), M. Jean-Pierre Lyon (AdG), Mme Christiane Olivier (S), M. Bernard Paillard (AdG), M. Jean-Pascal Perler (Ve), M. Daniel Pilly (S), M. Jean-Charles Rielle (S), M. Pierre Rumo (AdG), M. Daniel Sormanni (S), M. François Sottas (AdG), M. Manuel Tornare (S), M. Guy Valance (AdG), Mme Marie Vanek (AdG), M. Marco Ziegler (S).

Ont voté oui (23):

Mme Corinne Billaud (R), Mme Marie-Thérèse Bovier (L), M. David Brolliet (L), Mme Maria Beatriz de Candolle (L), Mme Linda de Coulon (L), M. Pierre de Freudenreich (L), M. Guy Dossan (R), M. Michel Ducret (R), Mme Bonnie Fatio (L), M. Jean-Marc Froidevaux (L), M. Pierre-Charles George (R), Mme Catherine Hämmerli-Lang (R), Mme Suzanne-Sophie Hurter (L), M. André Kaplun (L), M. Jan Marejko (L), M. Claude Miffon (R), M. Yves Mori (L), M. Jean-Pierre Oberholzer (L), M. Alphonse Paratte (DC), M. Jean-Luc Persoz (L), M. Pierre Reichenbach (L), Mme Renée Vernet-Baud (L), M. René Winet (R).

Se sont abstenus (5):

Mme Anne-Marie von Arx-Vernon (DC), M. Didier Bonny (DC), M. Robert Pattaroni (DC), M. Pierre-André Torrent (DC), Mme Arielle Wagenknecht (DC).

Etaient excusés à la séance ou absents au moment du vote (17):

M. Alain Comte (AdG), Mme Barbara Cramer (L), Mme Alice Ecu villon (DC), Mme Françoise Erdogan (AdG), M. Pascal Holenweg (S), M. Pierre Huber (L), M. Roman Juon (S), M. Albert Knechtli (S), M. Bernard Lescaze (R), M. Alain Marquet (Ve), M. Michel Mermillod (S), M. Gilbert Mouron (R), Mme Jacqueline Normand (AdG), M. Georges Queloz (L), Mme Nicole Rochat (L), M. Guy Savary (DC), M. Antonio Soragni (Ve).

Présidence:

Mme Marie-France Spielmann (AdG), présidente, n'a pas voté.

Amendement N° 23, Art. 12; Application:

Texte proposé:

1. L'indice d'utilisation du sol, fixé pour les sous-secteurs mentionnés à l'article 13, est appliqué :
 - a) aux constructions nouvelles projetées sur les parcelles ou groupes de parcelles dont la surface excède 2000 m2 ou;
 - b) aux constructions nouvelles projetées intervenant dans le périmètre d'un plan localisé de quartier dont la surface des parcelles excède 2000 m2.
2. Pour les parcelles ou groupes de parcelles dont la surface est inférieure à 2000 m2, les indices fixés à l'article 13 s'appliquent dans la mesure du possible.

Texte amendé:

1. L'indice d'utilisation du sol, fixé pour les sous-secteurs mentionnés à l'article 13, est appliqué aux constructions nouvelles projetées sur *les périmètres d'intervention* dont la surface excède 5000 m2.
 - b) (abrogé)

Règlement général relatif aux plans d'utilisation du sol

2. Pour les parcelles ou groupes de parcelles dont la surface est inférieure à 5000 m², les indices fixés à l'article 13 s'appliquent dans la mesure du possible.

Motivation:

L'indice d'utilisation du sol est d'autant plus significatif que le périmètre d'intervention est grand. Sur des parcelles de dimension modeste, sa mise en œuvre est rendue impossible par l'ensemble des règles qui gouvernent l'urbanisme, notamment les plans d'alignement sur lesquels le PUS et le Conseil municipal n'ont aucune prise.

M. Jean-Marc Froidevaux (L). L'amendement N° 23, concernant l'article 12, a trait à la notion qui reviendra à l'amendement N° 24, à savoir les indices d'utilisation du sol. A cet égard, d'ores et déjà, il faut un peu déflorer le sujet: la commission de l'aménagement a réduit les indices d'aménagement du sol d'une unité, ce qui signifie globalement qu'on construira en Ville de Genève une surface de logements en moins, équivalente à la surface du sol. Une unité de moins signifie que, sur une parcelle de 2000 m², on pourra construire objectivement 2000 m² de logements en moins.

Curieusement, dans notre amendement N° 24, nous ne reviendrons pas sur ces taux, mais, par contre, dans cet amendement N° 23, nous essayons d'en tenir compte et nous essayons d'examiner les conséquences objectives de cette modification, le moins qu'on puisse dire extraordinairement drastique, de l'indice d'utilisation du sol. On se rend compte que l'indice d'utilisation du sol est une notion qui est d'autant plus pertinente que la surface de la parcelle sur laquelle on se base est elle-même importante et que le Conseil administratif pouvait bien fixer une surface de base de 2000 m² et conserver le principe de taux d'utilisation du sol variant entre 2,5 et 3,5, selon qu'on était dans le secteur 4.2 ou dans le secteur 2.2 ou 3.1. En l'espèce, on a réduit tous ces taux d'utilisation du sol d'une unité.

Règlement général relatif aux plans d'utilisation du sol

Alors, il faut se poser la question de savoir s'il en résultera encore une urbanisation raisonnable et on voit que, compte tenu des contraintes de la législation cantonale en matière de plans d'alignement, en matière d'obligation de maintenir le nombre d'étages qu'il y a dans chaque rue, il n'y a pas d'autres solutions que d'appliquer les taux d'utilisation du sol qui ont été prévus par le PUS aux parcelles relativement décentrées, c'est-à-dire aux parcelles sujettes à de nouvelles promotions, qui se situent dans les secteurs hors contraintes de la loi cantonale. Cela nous amène inévitablement en périphérie où, en effet, les zones d'intervention sont largement supérieures à 5000 m².

Il s'agit, de nouveau, d'un amendement de bon sens, c'est un amendement qui tient simplement compte de ce qui sera voté par vous, la tête dans le sac, comme d'habitude, en ce qui concerne l'article 13. Pour pouvoir effectivement voter la tête dans le sac une réduction drastique des indices maximum, soyez cohérents et acceptez que ces indices s'appliquent sur des surfaces sensiblement plus importantes. Contrairement à la commission de l'aménagement, qui a décidé de réduire la dimension des parcelles telle qu'elle était prévue par la proposition N° 47 du Conseil administratif, nous vous proposons de retenir les taux d'utilisation du sol que vous avez fixés, mais sur des parcelles de 5000 m² au minimum.

Enfin, nous vous suggérons, et je vous suggère, Madame la présidente, de faire deux votes: l'un concernant la surface des parcelles, l'autre concernant l'abrogation de la lettre b), qui parle de la coexistence du plan localisé de quartier et du PUS. C'est une notion qui est connue et qui a été largement abordée, en particulier par la commission du règlement, et sur laquelle le rapport conjoint de M. Ziegler et de moi-même ne laisse aucun doute: le plan localisé de quartier a le pas sur le PUS, l'on ne saurait contraindre le plan localisé de quartier, qui est de droit cantonal, avec des dispositions de droit municipal et, par la force des choses, le PUS ne s'applique que dans la mesure où le plan localisé de quartier ne s'applique pas. C'est une notion de base et cette notion de base commande, en conséquence, d'éviter de

Règlement général relatif aux plans d'utilisation du sol

se créer des illusions et de fixer, comme il est fait à la lettre b), des références d'applicabilité du PUS dans le cadre du plan localisé de quartier. Sur ce point soyons clairs et omettons toute référence au PLQ.

Je vous remercie de voter cet amendement avec le même enthousiasme, la même joie et la même bonne humeur que chacun des 22 amendements qui ont précédé celui-ci!

Mises aux voix, les modifications proposées à l'alinéa 1 sont refusées à la majorité (abstention du Parti démocrate-chrétien).

Mise aux voix, l'abrogation de la lettre b) est refusée à la majorité (abstention du Parti démocrate-chrétien).

Mise aux voix, la modification de l'alinéa 2 est refusée à la majorité (abstention du Parti démocrate-chrétien).

Amendement N° 24, Art. 13; Indice maximum:

Texte proposé:

1. Les sous-secteurs, au sens de l'article 5, alinéa 2, comportent les indices maximum d'utilisation du sol suivants:

- a) sous-secteurs 2.2 et 3.1: 2,5;
- b) sous-secteurs 3.2 et 4.1: 2;
- c) sous-secteurs 4.2: 5 à 1,8.

Texte amendé:

Art. 13; Indice *souhaité*:

1 Les sous-secteurs, au sens de l'article 5, alinéa 2, comportent les indices *souhaités* d'utilisation du sol suivants:

- a) sous-secteurs 2.2 et 3.1: 3.5;
- b) sous-secteurs 3.2 et 4.1: 3;
- c) sous-secteurs 4.2: 2.5.

Motivation:

Règlement général relatif aux plans d'utilisation du sol

La notion d'indice maximum est une contrainte dont les auteurs du texte de la commission ne perçoivent sans doute guère les conséquences. Fixer des indices aussi bas, c'est avant tout nier les besoins en matière de construction de logements en Ville de Genève. En outre, faute de pouvoir répartir les coûts de construction sur un nombre suffisant de pièces, il est douteux que la réalisation de logements sociaux soit envisageable.

Dès lors parler d'indice souhaitable est certainement plus adéquat et devrait permettre d'arriver globalement à un résultat comparable

On relève une fois de plus que la notion d'indice d'utilisation du sol n'est pas liée directement à la qualité de vie d'un projet, mais qu'il s'agit d'un agglomérat de plusieurs critères, en particulier la qualité architecturale, les commodités de la localisation, les distances de vues horizontales qui sont autant d'éléments déterminants.

M. Pierre de Freudenreich (L). Nous arrivons aux fameux indices, aux problèmes de densité. M. Froidevaux a parfaitement présenté tout à l'heure nos explications concernant la taille des parcelles ou la taille des surfaces sur lesquelles il convenait d'appliquer ces taux et, maintenant, on en arrive aux indices eux-mêmes. Il y a déjà une première anomalie dans le texte: je vous défie d'appliquer l'article 13, lettre c), où on nous dit que l'indice maximum se situe, pour le secteur 4.2, entre 1,5 et 1,8. Il faudrait nous expliquer comment on applique un indice maximum compris dans une fourchette! (*Remarques.*) Apparemment, vous préférez faire des commentaires pendant que l'orateur s'exprime plutôt que de nous faire part de votre point de vue sur les PUS. C'est dommage!

Toujours est-il que nous vous proposons de rendre ces indices réalistes. Manifestement, dans chaque dossier, il y a un certain nombre de particularités qui font que l'indice peut, cas échéant, être un peu supérieur et nous pensons qu'il convient, afin d'éviter des règles trop rigides, de parler d'indice *souhaité* au lieu d'indice *maximum*. Cela nous semble plus approprié, cela

Règlement général relatif aux plans d'utilisation du sol

n'empêche pas d'aller dans la direction que vous souhaitez et j'espère vivement que vous soutiendrez cet amendement qui, une fois de plus, va dans votre sens. Nous souhaitons pouvoir disposer d'un règlement qui soit applicable et non pas d'un règlement qui vous fasse plaisir sur le plan intellectuel - en tout cas pour ceux qui le maîtrise - mais qui sera totalement inopérant au niveau de la pratique.

M. Robert Pattaroni (DC). Nous soutiendrons cet amendement, parce qu'en fait il s'inscrit tout à fait dans la ligne de l'argumentation que j'ai développée tout à l'heure, et je suis heureux que, là, le Parti libéral se montre tout à fait réaliste, c'est-à-dire qu'il évoque la souplesse. Si, tout à l'heure, je disais qu'il était regrettable de supprimer une disposition qui prévoyait des aménagements tenant compte d'une certaine réalité, ici, c'est exactement la même proposition qui consiste à dire que l'on a une référence, mais que cette référence n'est pas un dogme, qu'elle est simplement souhaitable.

Je suis persuadé que, pour cette proposition, les partis raisonnables de l'Alternative vont nous suivre, sans discuter!

M. Pierre de Freudenberg (L). Dans le document que nous avons préparé, il manque une partie de l'amendement à l'article 13. En effet, nous proposons également de revenir aux taux de densité prévus par le Conseil administratif, qui étaient respectivement, pour la lettre a), de 3,5 au lieu de 2,5; pour la lettre b), de 3 au lieu de 2; et pour la lettre c), de 2,5 au lieu de 1,5 à 1,8. (*Complété au Mémorial.*)

Je crois qu'il convient, par rapport à cet amendement, d'expliquer une ou deux choses. Donnez-nous, s'il vous plaît, un exemple concret qui justifie le fait que vous avez diminué de quasiment 30% les trois indices proposés par le Conseil administratif, alors que ceux-ci résultaient d'une étude scientifique menée par les urbanistes qui ont mis au point les PUS et qui ont étudié ces problèmes de secteurs et de densité. Soit vous pouvez nous expliquer pour quelle raison vous diminuez de 30%

Règlement général relatif aux plans d'utilisation du sol

la densité, et c'est avec plaisir que nous vous écouterons. Soit vous admettez que vous vouliez uniquement durcir tant que faire se peut les PUS et que, si vous aviez pu prévoir un indice de 1 dans chaque secteur, vous l'auriez fait!

Si vous ne répondez pas, j'en conclurai que c'est la deuxième interprétation qui s'applique.

Mis aux voix, l'amendement consistant à remplacer «indice maximum» par «indice souhaité» est refusé par 35 non contre 31 oui.

Mis aux voix, l'amendement consistant à revenir aux taux initiaux de la proposition N° 47 est refusé à la majorité (1 abstention).

La présidente. Avant de partir nous restaurer, le bureau vous propose de reprendre, à 20 h 30, la suite de notre ordre du jour et de traiter les amendement du PUS de 22 à 23 h. Il faut avancer dans notre ordre du jour.

Mise aux voix, la proposition du bureau est refusée à la majorité (quelques abstentions).

La présidente. Notre proposition n'a pas été soutenue, nous nous retrouvons donc à 20 h 30 et nous reprendrons avec l'amendement N° 25.

Propositions des conseillers municipaux - Interpellations -
Questions

4. Propositions des conseillers municipaux.

Néant.

5. Interpellations.

Néant.

6. Questions.

Néant.

Séance levée à 19 h 05.

SOMMAIRE

1.Communications du Conseil administratif

2.Communications du bureau du Conseil municipal

3.Rapports de la commission de l'aménagement et de l'environnement et de la commission du règlement chargées d'examiner:

- la proposition du Conseil administratif en vue de l'adoption d'un règlement général relatif aux plans d'utilisation du sol de la Ville de Genève (No 47 A);
- le projet d'arrêté de Mme Andrienne Soutter et M. Laurent Extermann en vue de la modification du règlement transitoire régissant les plans d'utilisation du sol de la Ville de Genève, visant à maintenir les locaux artisanaux, hôteliers et petit commerce (No 180 A);
- la proposition du Conseil administratif en vue de l'adoption d'un règlement général relatif aux plans d'utilisation du sol de la Ville de Genève (No 259 A);
- la pétition N° 9 de la Défense d'une économie forte et imaginative (DEFI) concernant les PUS (No 355 A);
- la réponse du Conseil administratif à la motion de MM. Fabrice Jucker, Nicolas Meyer et Pierre de Freudenreich, acceptée par le Conseil municipal le 15 janvier 1992, intitulée: «Etude d'impact concernant l'application des PUS» (M-1032). Suite du deuxième débat.

4.Propositions des conseillers municipaux

5.Interpellations

6.Questions

La mémorialiste:
Marguerite Conus